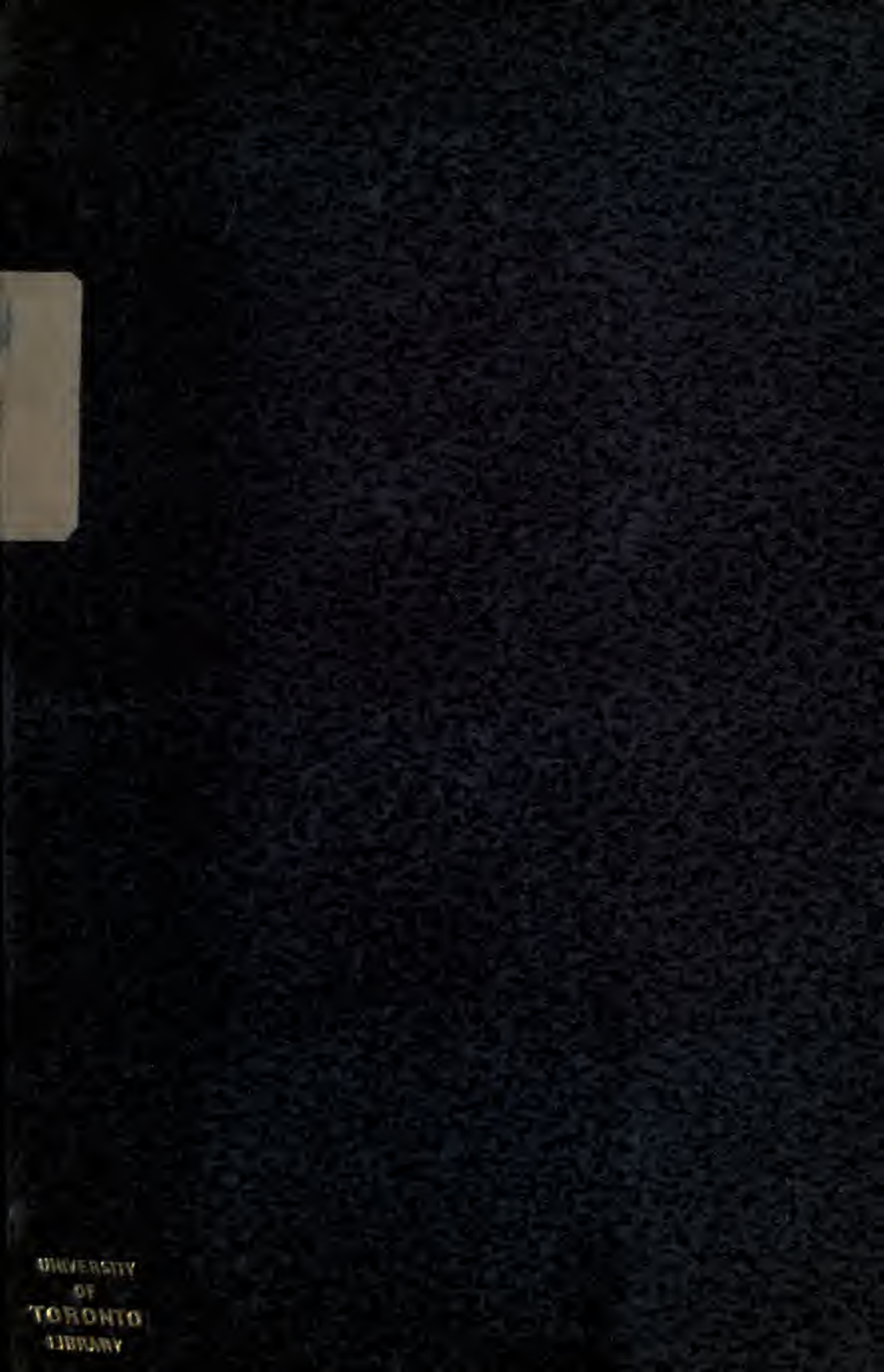

UNIVERSITY
OF
TORONTO
LIBRARY

Ec.H
R9475e

Die Erbpacht.

Ein Beitrag

zur

Geschichte und Reform derselben

insbesondere in Deutschland.

Von

Dr. Wilhelm Ruprecht.

30825
29/11/93.

Göttingen,
Vandenhoeck & Ruprecht's Verlag.
1882.



Seinem verehrten Lehrer

Herrn Professor Dr. Gustav von Schönberg

in Tübingen

in Dankbarkeit gewidmet

vom Verfasser.

Inhalt.

Berichtigung.

S. 116, Zeile 8 lies **Bromberg** statt Bamberg.

Vorwort.

In der ersten Session des neu organisirten kgl. preußischen Landesökonomie-Collegiums im Jahre 1879 wurde von dem Landesökonomie-Rath Dr. Korn der Antrag eingebracht[1]):

„Das Collegium wolle den Herrn Minister ersuchen die Frage einer eingehenden Prüfung zu unterziehen, ob und in wie weit es sich empfehle behufs energischer Förderung der Colonisation und Besiedelung, beziehungsweise behufs Vermehrung der seßhaften ländlichen Arbeiterbevölkerung eine Aenderung der Gesetzgebung in derjenigen Richtung zu bewirken, daß die Wiederherstellung von Verhältnissen ähnlich der Erbpacht oder der Erbzinsleihe oder der Emphyteusis es ermögliche Grundbesitz auszugeben unter Garantie dafür, daß die ausgegebenen Parcellen zur Errichtung und dauernden Erhaltung kleiner Wirthschaften seitens einer seßhaften, der ländlichen Arbeit zugewandten Bevölkerung benutzt werden."

Das Collegium verhandelte über diesen Antrag in der Sitzung vom 23. Januar. Die Referate waren demselben günstig, und in den Verhandlungen fanden sich nur wenige Gegner der Sache, aber um so mehr warme Vertheidiger. Auch der damalige Landwirthschafts-Minister Dr. Friedenthal sprach seine Freude aus, daß die Erbpachtfrage, die ihn schon länger beschäftigt habe, im Landesökonomie-Collegium angeregt worden sei und gab die Geneigtheit der Regierung zu einer Wiederbelebung und Reform des Erbpachtverhältnisses zu erkennen. In der Schlußabstimmung wurde der Antrag Korn denn auch angenommen.

---

[1]) S. Antrag, Referate und Verhandlungen in den landwirthschaftl. Jahrbüchern von Thiel. Berlin 1880. VIII. Bd. Suppl. II. S. 114 u. 162 ff.

Die vorliegende Arbeit verdankt ihre Entstehung der Aufforderung des Herrn Professor v. Schönberg, die vom preußischen Landesökonomie-Collegium behandelte Frage einer wissenschaftlichen Untersuchung zu unterwerfen und insbesondere zu prüfen, welche Bedeutung das Institut einer reformirten Erbpacht für die Gegenwart habe.

Die Verhandlungen des Landesökonomie-Collegiums haben gezeigt, daß eine Reihe von Männern, die mit in erster Reihe berufen sind, über agrar-politische Fragen zu urtheilen, in der Wiedereinführung der Erbpacht eine für die heutige Volkswirthschaft nützliche Maßregel von größter Tragweite erblicken. Liegt darin die Bürgschaft, daß eine solche Untersuchung von allgemeinem Interesse und praktischer Bedeutung ist, so erscheint dieselbe um so mehr an der Zeit, als jene Ansicht im Widerspruch steht mit der noch gar nicht alten Gesetzgebung der meisten deutschen Staaten, welche die Erbpacht beseitigte und die Begründung neuer Erbpachtsverhältnisse nicht gestattet, und andrerseits der Gegenstand bisher wissenschaftlich wenig untersucht ist. Die Wissenschaft hat ihn Jahrzehnte lang ignorirt, die individualistische Richtung des Smithianismus sah in der Erbpacht nur ein antiquirtes, nicht mehr zeitgemäßes Institut. Neuerdings beginnt man in den Kreisen der Wissenschaft dem Gegenstande wieder Aufmerksamkeit zuzuwenden und die Lehre der invidualistischen Richtung auch in diesem Punkte zu berichtigen. Prof. E. Nasse untersuchte in einer Abhandlung[1]) 1878 die wirthschaftliche Bedeutung von Erbpacht- und Erbzinsverhältnissen und erkennt in ihr den großen Werth der Erbpacht auch für die Jetztzeit voll und ganz an, bedauert das Vorgehen der Gesetzgebung, ist aber zweifelhaft, ob eine Wiedereinführung thunlich sei und praktischen Erfolg haben werde. Und Prof. v. Schönberg sagt in einem Artikel: Erbpacht und Erbzinsleihe[2]): „Es giebt eine Erbpacht- und Erbzinsfrage, und diese wird zweifelsohne sehr bald unter den agrar-politischen Tagesfragen eine hervorragende Stellung einnehmen. Die Bewegung ist

---

[1]) Die wirthschaftliche Bedeutung von Erbpachts- und Erbzinsverhältnissen. Thiel, Landwirthschaftl. Jahrbücher. Bd. 7, S. 41 ff.

[2]) Jahres-Suppl. Bd. II. 1881 des Meyer'schen Groß. Conv.-Lexikon S. 287.

keine reaktionäre. Es handelt sich in ihr nicht um eine einfache Rückkehr zu früheren Rechts- und Wirthschaftszuständen dieser Art, in denen in der Regel die Erbpächter wie Erbzinspflichtigen durch schädliche Nebenbestimmungen ihres Gutsrechts in einer für sie und die Volkswirthschaft ungünstigen Lage sich befanden, überdies sehr häufig mit diesen Verhältnissen Beschränkungen der persönlichen Freiheit, persönliche Herrschaftsverhältnisse, Gebundensein an die Scholle und dergl. verbunden waren. Man will vielmehr jene Institutionen in neuer zeitgemäßer Form, gereinigt von den früheren schädlichen Auswüchsen, zur Förderung der landwirthschaftlichen Produktion und zur Herbeiführung besserer landwirthschaftlichen Besitzverhältnisse gerade im Interesse der landwirthschaftlichen Arbeiterbevölkerung und des bäuerlichen Mittelstandes einführen. Gefordert wird freilich eine Aenderung sogen. liberaler Agrargesetze, aber nur solcher Bestimmungen derselben, die, einer einseitigen abstrakten juristischen und ökonomischen Auffassung, einer Ueberschätzung der vollen Freiheit des Grundeigenthums entsprungen, in Verkennung der relativen Berechtigung jener Institutionen die bestehenden Verhältnisse dieser Art absolut beseitigten und die Wiedereinführung neuer verboten, statt sie nur von ihren schädlichen Bestandtheilen zu befreien und entsprechend den veränderten Wirthschaftszuständen und den neuen socialpolitischen Aufgaben zu reformiren. Die anscheinend reaktionäre Bewegung ist, wie manche analoge auf anderen Gebieten der Volkswirthschaft, wo es auch gilt, in Uebereinstimmung mit der heute herrschenden Lehre der politischen Oekonomie die der Freiheit des Einzelnen zu weiten Spielraum gewährenden, unpraktischen und volkswirthschaftlich schädlichen Bestimmungen der abstrakt individualistischen Wirthschaftspolitik in vernünftiger Würdigung der realen Bedürfnisse und Verhältnisse zu reformiren, in Wahrheit eine Reformbewegung, die den Fortschritt, den bessern Zustand der Volkswirthschaft anbahnen will und, wenn sie ihr Ziel erreicht, auch herbeiführen wird. Sie beruht auf der richtigen Erkenntniß, daß es in Preußen, namentlich in den östlichen Provinzen, zu den dringendsten agrarpolitischen Aufgaben gehört, für die Seßhaftmachung landwirthschaftlicher Arbeiter und für die Erhaltung und Vermehrung des bäuerlichen Mittelstandes zu sorgen, und daß hierfür die Erbpacht und Erbzinsleihe in einer gegen ihre frühere Gestalt modificirten Form an sich wohl geeignete landwirth-

schaftliche Unternehmungsformen und neben den anderen schon gesetzlich und thatsächlich bestehenden unentbehrlich sind."

Aber größere, den Gegenstand betreffende wissenschaftliche Arbeiten sind außer der von Nasse, die ihn nur theilweise berührt, nicht erschienen. Die hier publicirte ist ein Versuch, die historische Bedeutung der Erbpacht und den hohen Werth einer reformirten Erbpacht auch für die moderne deutsche Volkswirthschaft näher darzulegen. Es kann nicht daran gedacht werden, die alte Erbpacht für die Gegenwart zu vertheidigen, aber die Erbpacht in einer reformirten Gestalt als eine zeitgemäße und nothwendige Institution hinzustellen, das ist der Zweck dieser Arbeit.

Einleitung.

Emphyteusis, Erbzinsleihe, Erbpacht.

Die drei in dem Antrag des preußischen Landes-Oekonomie-Collegiums genannten Rechtsverhältnisse am landwirthschaftlichen Boden beruhen nach ihrer bisherigen Gestaltung auf einer dauernden Trennung des directen Nutzungsrechts von dem Eigenthumsrecht. Jenes steht als ein veräußerliches und vererbliches dingliches Recht an einem landwirthschaftlichen Grundstück gegen die Verpflichtung zu bestimmten Gegenleistungen einem Andern als dem Eigenthümer zu. Der Nutzen des Letzteren von seinem Eigenthum besteht in dem Werth der Obligationen des Nutzungsberechtigten. Ein solches Rechtsverhältniß kann unter sehr verschiedenen Modalitäten hinsichtlich der Verfügung über das Grundstück, der Vererbung und Veräußerung des Nutzungsrechts, der Gegenleistungen, der Entstehung und Aufhebung des Verhältnisses begründet werden. Jene drei Institutionen sind in dieser Beziehung verschiedene Arten desselben. Die Emphyteusis ist ein römisch-rechtliches Institut, das sich in der Kaiserzeit ausbildete. Erbzinsleihe und Erbpacht sind in Deutschland deutschrechtlichen Ursprungs. Die rechtliche Natur derselben ist folgende:

1. Die Emphyteusis ist nach römischem Recht das gegen einen festen, einseitig nicht ablösbaren Zins überlassene erbliche und veräußerliche Nutzungsrecht an einem fremden Grundstück[1]).

[1]) Windscheid, Pandekten-Recht I. § 218 ff. Kunze, Institutionen u. Geschichte des römischen Rechts I. § 583 ff., II. S. 449 ff. Weiske, Rechtslexikon III. S. 849 ff.

Das Rechtsverhältniß der Emphyteusis wird durch Vertrag geschlossen oder durch Vermächtniß festgesetzt. Das Nutzungsrecht darf nicht unter mehrere Erben getheilt werden, „ne praestatio vectigalis confundatur". Es ist nur eingeschränkt durch das Verbot der Verschlechterung des Gutes. Bei Veräußerungen erhält der Grundherr für Ertheilung des Consenses, der nur aus erheblichen Gründen verweigert werden darf, ein Laudemium von 2 % des Kaufpreises.

Der Emphyteuta (Nutzungsberechtigte) kann das Grundstück mit Servituten belasten und sein Nutzungsrecht verpfänden. Alle Beschränkungen und Belastungen gehen aber nur auf das Nutzungsrecht und treffen den Eigenthümer nur dann, wenn er etwa selbst Nachfolger des Emphyteuta wird. Durch diese Consolidation endigt die Emphyteuse. Das Nutzungsrecht wird verwirkt durch Dereliction, wenn der Emphyteuta mit der Entrichtung des Canons oder der öffentlichen auf dem Grundstück haftenden Abgaben drei Jahre im Rückstand bleibt, wenn er sein Grundstück erheblich verschlechtert und bei Verletzung erheblicher anderer Bedingungen, ohne daß dem Emphyteuta Entschädigung zusteht. Das Nutzungsrecht fällt an den Eigenthümer zurück, so bald die auf Grund der angeführten Thatsachen von ihm erhobene Klage gegen den Emphyteuta als berechtigt anerkannt wird. Die Dauer der Emphyteuse ist verschieden. Sie ist entweder unbegrenzt, oder auf eine längere Reihe von Jahren begründet (50, 100 Jahre).

2. Im deutschen Recht finden sich erbliche Nutzungsrechte an Bauergütern[1]) unter den verschiedensten Namen und auch in verschiedenen Formen. Der gleiche Name bezeichnet zuweilen in verschiedenen Gegenden Verschiedenes, so daß man aus demselben nicht gleich auf eine bestimmte Art der Nutzungsrechte schließen kann[2]), vor allem, wenn die Namen verschiedenen Zeiten entnommen sind. Für die zu erblichem Nutzungsrecht besessenen Bauergüter sind am häufigsten die Namen: Erbgüter, Erbpacht-, Erbzins-Güter, Bauerlehen, Meiergüter, Bauerrecht, Erbrecht u. s. w.

---

[1]) Nur diese interessiren hier, da Erbzinsleihe und Erbpacht thatsächlich fast nur auf ihnen vorkommen.

[2]) Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts S. 459 ff.

Es liegt diesen Rechtsverhältnissen eine verschiedene Entwicklung zu Grunde, aber alle haben das Streben sich einander zu nähern, und in ihrem späteren Zustande weichen sie meist nur unerheblich von einander ab, so daß man sie sehr wohl zusammenfassen und zusammen behandeln kann. Hervorragende Vertreter der Rechtswissenschaft haben dies auch gethan und nennen sie in ihrer Gesammtheit den (deutschrechtlichen) Colonat[1]).

a. Nach gemeinem Recht wurde das erbliche, dingliche Nutzungsrecht als „dominium utile" bezeichnet[2]). Es ist aber kein Eigenthum, sondern nur ein Recht an fremder Sache, dessen Inhalt durch das geltende, objective Recht und durch Vertragsbestimmungen bedingt wird. Die Pflichten und Rechte des Colonen[3]) (Grundholden, Erbmeiers, Erbrechters, Erbzinsmannes, Erbpächters u. s. w.) sind in der Regel folgende:

Der Colon ist verpflichtet zur Zahlung der festgesetzten Abgaben, zur Leistung der etwa ausgemachten Dienste, zur ordentlichen Instandhaltung des Gutes. Der Anbau unterliegt meist keiner Beschränkung, wenn nur das Gut nicht verschlechtert wird. Der Colon kann für sich und seine Erben, aber nur für die Dauer seines Nutzungsrechtes, das Gut mit Servituten belasten. Er soll das Gut selbst bebauen und in der Regel nicht verpachten. Alle auf demselben ruhenden Abgaben hat er zu tragen. Für Schulden des öffentlichen Colonen haftet nur das Allodial-Vermögen, wozu auch die von ihm gemachten Meliorationen gerechnet werden. Ueber sein Nutzungsrecht kann der Bauer selbständig in jeder Hinsicht Klage anstellen.

Die Veräußerung einzelner Parcellen oder Theilung des Gutes unter mehrere Besitzer war verboten, weil darunter die Leistungsfähigkeit der Besitzer gelitten hätte. Auch der Staat hatte ein Interesse an der Erhaltung der Bauergüter in ihrem Bestande, und daher war meist außer gutsherrlicher Genehmigung auch obrigkeitliche zu Zerstückelungen nothwendig. Waren demnach Stücke unrechtmäßig abgetrennt, so konnte der Gutsherr sie mit Hülfe der Reunionsklage

---

[1]) Runde, Von der Interimswirthschaft u. s. w. 2. Aufl. 1832. S. 4. v. Gerber, System des deutschen Privatrechts. 1873. 13. Aufl. S. 378.

[2]) Stobbe, a. a. O. S. 461.

[3]) Stobbe, a. a. O. S. 461. v. Gerber, a. a. O. S. 378 ff.

zurückfordern und hatte, wenn die Klage als berechtigt anerkannt wurde, das Recht auf unentgeltliche Herausgabe der Parcelle. Nach dem Tode des Colonen wurde das Gut nicht unter die Erben getheilt, sondern ein bevorrechteter „Anerbe“ (regelmäßig der älteste oder der jüngste Sohn) übernahm dasselbe.

Jedem Nachfolger wurde vom Grundherrn eine neue Urkunde ausgestellt, wofür eine Lehnwaare (Laudemium, Mortuarium, Anleit, Anfall, Abfahrt) zu entrichten war. Seitdem das Nutzungsrecht auch rechtlich erblich geworden war, trat der Erbe zwar sofort in das Recht seines Vorgängers ein, aber er mußte dennoch die Urkunde, den „Leihe-Brief“ einholen, weil der Gutsherr nicht jeden Erben zuzulassen brauchte, sondern das Recht hatte eine persona habilis zu fordern. Wurde der Consens nicht eingeholt, so war der Gutsherr berechtigt das Gut für sich einzuziehen.

Der Gutsherr hatte in der Regel ein Vorkaufsrecht und, wenn ihm das Gut nicht angeboten wurde, den Retract. Zur Verpfändung war Einwilligung des Gutsherrn erforderlich, doch sollte diese nicht versagt werden, wenn jene zum Vortheil des Gutes zu gereichen schiene[1]). Wird das Gut zur Tilgung von auf dasselbe aufgenommenen Schulden verkauft, so kommt nur das Nutzungsrecht unter Vorbehalt aller gutsherrlichen Rechte zur Veräußerung.

Der Colonat endet[2]) außer den gewöhnlichen Gründen (Aussterben der Bauerfamilie, Veräußerung, Untergang des Guts u. s. w.) durch Kündigung von Seiten des Colonen oder durch Entsetzung. Natürlich konnte der Bauer nur kündigen, wo er persönlich frei war und auch dann durchaus nicht überall, vielmehr finden in diesem Punkte viele Abweichungen statt. Durfte er kündigen, so mußte er in der Regel zutreffende Gründe angeben und einen neuen Bewirthschafter stellen. Der Gutsherr konnte den Bauern entsetzen bei unerlaubter Veräußerung, Unterlassung der Erneuerung des Verhältnisses bei bestimmten Gelegenheiten, bei schlechter Wirthschaft, Versäumniß in der Zinszahlung in längeren Zeiträumen (1—3 Jahren). Zuweilen hatten besonders nach älterem Recht die Erben des entsetzten Bauern das Recht eine neue Belehnung mit dem Gute zu

---

[1]) Bei dieser Bedingung jedoch viele particularrechtliche Abweichungen.

[2]) Stobbe, a. a. O. S. 468 ff. v. Gerber, a. a. O. S. 380 ff.

fordern. Wird das übrige Vermögen des Bauern, Allod, getrennt vom Gut vererbt, so fällt häufig das Gut heim; tritt sonstige Trennung im Vermögen des Bauern ein, so bleiben doch die Theile des Allods, die factisch oder rechtlich zum Gute gehören, bei diesem. Das Land, das der Bauer hinzugekauft hat, wird meist mit dem Gut untrennbar verbunden, ebenso auf dem Gut aufgeführte Gebäude. Jedoch ist in der Regel dem Besitzer oder Erwerber des Allodialvermögens Ersatz zu bieten.

Während der Minderjährigkeit des Anerben übernimmt in vielen Gegenden ein „Interimswirth"[1]) die Bewirthschaftung des Gutes. Es geschah dieses sowohl im Interesse des Anerben, wie der Grundherren und des Staates. Der Interimswirth ist der Vertreter des Anerben im Colonat mit selbständiger Berechtigung. Er tritt für die Zeit der Minderjährigkeit in alle Rechte und Pflichten des Besitzers ein. Wird der Erbe volljährig, so erhält der Interimswirth meist eine Leibzucht, und seine Kinder empfangen eine Abfindung.

b. Particularrechtlich sind diese Rechtsverhältnisse mannigfach modificirt. Wir erwähnen hier nur ihre Gestaltung nach preußischem, österreichischem und bairischem Recht. Das preußische allgemeine Landrecht[2]) unterscheidet zwischen Erbpacht- und Erbzins-Gütern. „Wenn Jemanden der Besitz und Genuß eines Grundstückes gegen eine davon zu entrichtende, gleichförmige und beständige Abgabe verliehen worden, so wird ein solches Grundstück ein Erbzinsgut genannt"[3]). Dazu § 685: „Sobald bestimmt ist, daß die Abgabe zu Anerkenntniß des Obereigenthums des Empfängers entrichtet werden solle, sobald ist der Besitzer als ein Erbzinsmann anzusehen". Ueber das Erbpachtverhältniß[4]) sagt das preußische

---

[1]) Runde, Von der Interimswirthschaft auf deutschen Bauergütern. 2. Aufl. 1832. v. Gerber, a. a. O. S. 381 ff. Stobbe, a. a. O. S. 475 ff. Pfeiffer, Das deutsche Meierrecht 1848. S. 332 ff.

[2]) Koch, Allg. Landrecht für die preuß. Staaten. 2. Aufl. 2. Bd. S. 967 ff. u. 728 ff.; ders., Lehrb. des preuß. gemeinen Privat-Rechts I. § 329 u. 309 ff. Bornemann, Systematische Darstellung des preuß. Civilrechts. 2. Aufl. 4. Bd. S. 438 u. 223 ff. Die in diesem Jahrhundert erfolgten Aenderungen, welche an anderer Stelle zu behandeln sind, werden hier nicht berücksichtigt.

[3]) Allg. Landrecht I. Tit. 18. § 680.

[4]) I. Tit. 21. § 187 ff

Landrecht dagegen: „Der Vertrag, vermöge dessen jemand das vollständige Nutzungsrecht einer fremden Sache gegen einen damit im Verhältniß stehenden Zins erblich überkommt, wird ein Erbpachtcontract genannt“.

Die Scheidung ist eine sehr äußerliche und von gar keiner praktischen, sondern nur historischen Bedeutung. Das Erbzinsverhältniß ist das ältere. Es war üblich, so lange es den Grundherrn weniger auf die Ausnutzung ihres Grundbesitzes, als auf die Sicherung der Herrschaft über denselben ankam. Der Name Erbpacht taucht erst nach der Reception des römischen Rechtes auf. Thatsächlich gewähren beide Verhältnisse dasselbe. Man spricht beim Erbzinsverhältniß von getheiltem Eigenthum, bei der Erbpacht nur von einem Nutzungsrecht, aber bei der Dehnbarkeit beider Begriffe ist ein stets zutreffender factischer Unterschied zwischen getheiltem Eigenthum und ausgedehntem Nutzungsrecht nicht vorhanden. Daß beim einen Verhältniß allgemein von Sachen, beim andern von Grundstücken gesprochen wird, ist für uns unwichtig, die wir nur von Erbzins- und Erbpacht-Gütern handeln.

Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Gut ein Erbzins- oder ein Erbpachtgut sei, kam man in der Praxis darauf hinaus, daß man sagte: Güter, welche einen geringen Zins zahlen, sind Erbzinsgüter, dagegen die welche einen größeren, zum Ertrage des Gutes noch einigermaßen im Verhältniß stehenden Zins zahlen, sind Erbpachtgüter. Also allein auf die Höhe des Zinses wurde die Unterscheidung gegründet. Wie willkürlich daher jede Entscheidung über das Wesen des Gutsrechtes sein mußte, ist leicht einzusehen. Denn der Zins kann bei der Entstehung des Verhältnisses sehr wohl im Verhältniß zur Nutzung gestanden haben, während er jetzt so niedrig erscheint, daß man glauben muß, er sei nur zur Recognition gezahlt. Man denke nur an die Geldentwerthung, das Steigen der Grundrente in der Nähe von Städten, an eine Wertherhöhung des Gutes durch bedeutende Meliorationen. Außerdem weiß man nicht, wie hoch das Kauf- oder Erbbestands-Geld gewesen ist, ob ein solches überhaupt gezahlt ist. Die Zinsen desselben hätten doch jedenfalls von einem „verhältnißmäßigen“ Canon abgezogen werden müssen. Sodann konnte sich der Grundherr noch andere mit in Rechnung zu ziehende Rechte ausbedingen, wie Mahl-, Brau- und Brennerei-Zwang,

Servituten u. s. w., die vielleicht später verloren gingen; oder derartige Lasten wurden auch erst später unrechtmäßig aufgelegt. Jedenfalls verdunkelten sie die Verhältnißmäßigkeit des Canons. Bei manchen Unterschieden und nicht etwa nur bei unbedeutenden finden sich übrigens im Landrecht Clauseln wie „wenn im Contract nicht anderes bestimmt ist", wodurch die Werthlosigkeit der Unterscheidung noch erhöht wird.

Nur zwei Unterschiede von Wichtigkeit finden sich: Einmal fällt das Erbzinsgut, wenn der Zins drei Jahre nicht bezahlt ist, heim, während der Vererbpächter wegen rückständigen Canons nur ein Vorzugsrecht im Concurs hat. Der andere Unterschied, der jedoch durch den einzelnen Contract nach ausdrücklicher Bestimmung des Landrechts aufgehoben werden kann, tritt gemäß der Definition in der Veränderlichkeit des Erbpachtcanons hervor. Der Erbpächter hat ein Recht auf dauernde Herabsetzung des Pachtzinses, wenn sich das Gut ohne sein Verschulden verschlechtert, und der Ertrag dauernd unter den Werth des Canons sinkt, der Erbzinsmann dagegen nicht [1]). Bei einzelnen Unglücksfällen hat der Erbpächter jedoch nur ebenso wie der Erbzinsmann ein Recht auf „billige Nachsicht" [2]). Sonst finden sich wohl noch hie und da bei dem einen Verhältniß Bestimmungen, die beim anderen nicht vorhanden sind, aber keine ausgesprochenen Gegensätze.

Von Bestimmungen, die vom gemeinen Recht abweichen, sind hervorzuheben, daß weder Erbzinsmann noch Erbpächter zu Verpfändungen den Consens des Gutsherrn einholen müssen, daß ferner beiden ein Kündigungsrecht nicht zusteht. Einige speciellere abweichende Puncte beschäftigen sich meist mit der Ordnung der Auflösung des Verhältnisses in Betreff der Uebernahme von Schulden u. dgl. mehr.

c. Auch im österreichischen [3]) Recht werden Erbpacht- und Erbzinsgüter unterschieden. Die Definitionen lauten folgendermaßen:

„Der Vertrag, wodurch jemandem das Nutzeigenthum eines Gutes erblich unter der Bedingung überlassen wird, daß er die jährliche

---

[1]) I, 21, § 204.

[2]) I, 21, § 210; I, 18, § 759, 760.

[3]) Allgem. bürgerliches Gesetzbuch der österreichischen Monarchie von 1811. II. Th. § 1122 ff.

Nutzung mit einer jährlichen im Verhältniß zum Ertrag bestimmten Abgabe in Gelde, Früchten oder auch in verhältnißmäßigen Diensten vergelten solle, heißt ein Erbpachtvertrag [1])". Dagegen § 123: „Wird eine geringe Abgabe von dem Besitzer nur zur Anerkennung des Grundeigenthums geleistet, so heißt der Grund ein Erbzinsgut und der darüber errichtete Vertrag ein Erbzinsvertrag". § 1124 lautet: „Im Zweifel, ob ein Nutzeigenthum ein Erbpachtgut oder ein Erbzinsgut sei, ist auf den Betrag des jährlichen Zinses und anderer Schuldigkeiten Rücksicht zu nehmen. Steht dieser Betrag mit den jährlichen reinen Nutzungen außer allem Verhältniß, so ist das Nutzeigenthum ein Erbzinsgut; läßt sich aber wenigstens von alten Zeiten her und bei ganz öde übernommenen Gründen ein Verhältniß denken, so ist es ein Erbpachtgut".

Der österreichischen Definition liegt derselbe Gedanke zu Grunde, wie der preußischen, wenn auch noch einige nähere Bestimmungen aufgenommen sind. Es trifft also für dieselbe alles das zu, was von der preußischen Unterscheidung gilt. Die Unzulänglichkeit derselben tritt nur noch greller hervor.

Der einzige praktische Unterschied ist ähnlich dem einen im preußischen Recht gemachten. Kann nämlich ein Erbpächter sein Gut nicht bestellen wegen Krieg, Ueberschwemmung u. dgl. mehr, so kann er Zinsnachlaß vom Grundherrn verlangen [2]). Dies trifft beim Erbzinsmann nicht zu, wenigstens so lange noch ein Stück des Erbzinsgutes vorhanden ist. Im übrigen scheidet das österreichische Recht überhaupt die beiden Institute nicht mehr, sondern faßt Erbpächter und Erbzinsmann mit dem Ausdruck „Nutzeigenthümer" zusammen [3]). Von den übrigen Bestimmungen sind folgende hervorzuheben: An der Spitze steht der Satz: Der Obereigenthümer und der Nutzeigenthümer kann über sein Theil so weit verfügen, als er den anderen Theil nicht schädigt [4]). Beide Theile können ihren Theil veräußern, verpfänden, vererben [5]). Bei Veräußerungen des Nutzeigen-

---

[1]) a. a. O. 1122.
[2]) a. a. O. 1133 u. 1134.
[3]) a. a. O. 1127 ff.
[4]) a. a. O. 1127.
[5]) a. a. O. 1128 ff.

thums gilt ungefähr dasselbe wie im gemeinen Recht. Der Obereigenthümer hat den Nutzeigenthümer in Hinsicht seines Nutzeigenthums zu vertreten. Vorkaufs- und Einstandsrecht stehen ihm in der Regel nicht zu. Fehlt der rechtmäßige Nachfolger, so wird das Nutzeigenthum mit dem Obereigenthum vereinigt. Will jedoch der Obereigenthümer von diesem Recht Gebrauch machen, so muß er alle Schulden des Nutzeigenthümers berichtigen, sofern diese nicht aus dessen Vermögen berichtigt werden können.

d. Das bairische Landrecht hat ein erbliches Nutzungsrecht an Grundstücken unter dem Namen „Erbrecht" [1]). Der Erbzins, Stift oder Gilt genannt, je nachdem er in Natural- oder Geldleistungen besteht, wird im Erbrecht ursprünglich in recognitionem dominii gezahlt. Er ist dann gering, selbst ein Pfennig genügt [2]).

Häufig kommt es aber vor, daß für das Erbrecht ein größerer Zins in compensationem fructuum gezahlt wird. In diesem Falle oder auch, wenn es besonders im Contract ausgemacht ist, finden Remissionen statt [3]).

Von den übrigen Bestimmungen über das Erbrecht, die jedoch wie der Verfasser der Anmerkungen zum Codex Maximilianeus (1756) Freiherr v. Kreitmayr, sagt, in den verschiedenen Landestheilen durch Vertrag und Gewohnheitsrecht erheblich modificirt werden, sind noch folgende zu erwähnen: Entsteht durch Schuld des „Erbrechters" oder „Grundholden" ein sehr bedeutender Schaden auf dem Gut, so fällt dasselbe heim und der Erbrechter hat keinen Anspruch auf Rückgabe des (beim Erbrecht meist sehr hohen) Kaufgeldes [4]). Bei Veräußerungen hat der Gutsherr ein Einstandsrecht oder kann das Gut schätzen lassen und den Schätzungspreis zahlen [5]). Dem Grundholden ist gestattet, sein Nutzungsrecht wieder auf Erbrecht auszuthun.

---

[1]) Bair. Landrecht Th. IV. Cap. 7.

[2]) a. a. O. Th. IV. Cap. 7, IX, 2.

[3]) a. a. O. IX, 6.

[4]) a. a. O. XVIII.

[5]) a. a. O. XIII.

Erstes Capitel.

Die Erbpacht und Erbzinsleihe während der letzten Jahrhunderte insbesondere auf den landesherrlichen Gütern.

Erbzinsleihe und Erbpacht sind seit dem Mittelalter bis in unser Jahrhundert hinein in Deutschland von großer Bedeutung gewesen. In der Zeit des Mittelalters war die Erbzinsleihe für die großen Grundherren (die Fürsten, den Adel und die Kirche) ein Mittel ihren ausgedehnten Grundbesitz zu verwerthen, sich die Herrschaft über Land und Leute und somit ihre Macht zu sichern, während den als Erbzinsleuten angesiedelten Bauern zugleich der für sie im Mittelalter unumgänglich nothwendige Schutz seitens der mächtigen Grundherrn zu Theil wurde[1]). Gegen das Ende des Mittelalters gewann die Erbzinsleihe eine ganz besondere Ausdehnung durch die großen Colonisationen im Norden und Westen unseres Vaterlandes. Weite, öde, sumpfige oder vom Urwald bedeckte Strecken Landes im heutigen Oldenburg, im Bremischen, in Mecklenburg, Holstein, Brandenburg, Schlesien, Oberlausitz, Preußen, Posen u. s. w. wurden durch holländische und deutsche Erbzinsbauern der Cultur zugeführt[2]).

---

[1]) Vgl. hierüber unter anderen: Waitz, Deutsche Verfassungsgeschichte. Eichhorn, Deutsche Staats= und Rechtsgeschichte. Maurer, Geschichte der Frohnhöfe u. s. w. 1863. Möser, Osnabrückische Geschichte 1768. Kindlinger, Geschichte der deutschen Hörigkeit 1819. Roth, Geschichte des Beneficial=Wesens 1850; ders., Feudalität und Unterthanenverband 1863. Gesenius, Meierrecht 1801. Pfeiffer, Das deutsche Meierrecht 1848. Wigand, Die Provinzialrechte der Fürstenthümer Paderborn und Corvey 1832. Albrecht, Die Gewere 1828.

[2]) Vgl. hierüber unter anderen: v. Wersebe, Ueber die niederländischen Colonien im nördlichen Deutschland im 12. Jahrh. 1815. E. de Borchgrave, Histoies des Colonies Belges etc. 1865. 4. Tzschoppe u.

In den letzten Jahrhunderten gelangte die Erbpacht, resp. die Erbzinsleihe in hervorragendem Umfange besonders auf den landesherrlichen Gütern zur Anwendung. Die Zwecke, welche man dabei im Auge hatte, waren verschiedene, theils fiscalische, theils volkswirthschaftliche: Erhöhung der Einkünfte aus Domänenbesitz, Vermehrung der Bevölkerung und Hebung des Bauernstandes. Die Erhöhung der Einkünfte erwartete man in der Annahme, daß die Erbpächter besser wirthschaften und auch zur Urbarung der weiten, auf den Domänen noch befindlichen öden Flächen noch geneigter sein würden als die Administratoren und Zeitpächter und daher höhere Abgaben leisten könnten. Die Bevölkerung zu vermehren [1]) hielt man in der Zeit des Absolutismus und Merkantilismus für die Hauptaufgabe einer guten Staatswirthschaft. Die stehenden Heere, die unumgängliche Bedingung des Absolutismus, verlangten eine Menge von Leuten, und man kam sehr bald dazu hauptsächlich Landeskinder als Soldaten zu verwenden. Wuchs also die Zahl der Unterthanen, so wuchs damit erheblich die Kriegsmacht des Fürsten. Der Staatsbedarf erforderte erheblich höhere Geldmittel als früher. Während der Landesherr in der älteren Zeit aus seinen Domänen genügende Mittel gezogen hatte, bedurfte er jetzt in der Zeit der Geldwirthschaft zum Unterhalt des Heeres und zur Befriedigung der an den meisten Höfen enorm gestiegenen Luxusbedürfnisse der Geld-Steuern. Diese bestanden damals zum Theile in Zöllen, Accisen und Kopfsteuern und brachten natürlich um so mehr ein, je stärker die Bevölkerung war.

Durch die Parcellirung der Domänen glaubte man mit Recht eine starke Vermehrung der Bevölkerung zu erreichen. Sie war die natürliche Folge der Ausdehnung des Nahrungsspielraums der auf diesen Parcellen angesiedelten Bauern und wurde noch durch eine

---

Stenzel, Urkundensammlung zur Geschichte des Ursprungs der Städte u. s. w. in Schlesien und der Oberlausitz 1832. Haxthausen, Die ländliche Verfassung in den einzelnen Provinzen der preußischen Monarchie; I. Die ländliche Verfassung in West- und Ost-Preußen 1839; II. Padberg, Die ländl. Verf. der Provinz Pommern 1861.

[1]) Wir würden vielleicht sagen: eine höhere Production und eine gleichmäßigere Vertheilung des Volkseinkommens hervorzurufen, was dann unter anderem auch ein Wachsen der Bevölkerung zur Folge hat.

bessere Benutzung des Bodens, als sie zu Zeiten der eigenen Verwaltung üblich gewesen war, befördert. Außerdem hoffte man auf starken Zuzug von auswärts, da die Erbpacht mit ihren günstigen Bedingungen zahlreiche Fremde anlocken mußte.

Endlich sah man in der Vererbpachtung der Domänen ein Mittel den Uebergang der Landbevölkerung aus der Leibeigenschaft in einen freien Bauernstand herbeizuführen. Man begann allmählich sich zu überzeugen, wie schlecht beide Theile, Grundherr und Bauer bei dem alten Zustande sich standen. Auch kam den Fürsten besonders seit den Bauernkriegen allmählich der Gedanke, daß die armen, unterdrückten Bauern doch auch gewisse menschliche Rechte hätten, und daß es, abgesehen von den zu erwartenden materiellen Vortheilen, ein würdiger Zweck sei, dieser Klasse aufzuhelfen. Eine lange Zeit verging zwar, bis dieser letztere Gedanke größeren Einfluß gewann. In der Regel trat er erst seit dem Anfang des vorigen Jahrhunderts — und auch da noch nicht überall — deutlicher zu Tage. —

Durch die mit der Vererbpachtung verbundene Zerschlagung der Domänen wurden die Frohndienste, ohne die man auf großen Gütern damals nicht auszukommen meinte, überflüssig. In Folge dessen konnten sich einmal die auf dem Gut selbst sitzenden Leibeigenen (Scharwerker, Dienstleute) der Bewirthschaftung ihrer kleinen Güter, die sie nun als Erbpächter behielten, widmen, während sie dieselben früher auf's äußerste hatten vernachlässigen müssen. Und diese Ländereien betrugen zusammen, wie Kraus[1]) sagt, immer mehr als das ganze Vorwerksland. Ja häufig nahmen die Besitzungen der Scharwerker einen vier-, bisweilen einen zehnmal so großen Flächenraum ein! Sodann wurden aber auch die zum Gute gehörigen leibeigenen oder sonst persönlich unfreien Bauern im Dorfe frei von den Frohndiensten und in den Stand gesetzt, allein für sich selbst zu arbeiten. Auch diese hatten in der Regel bisher kein festes Besitzrecht an ihren Höfen gehabt. Wollte man daher die durch harte Beschränkungen verdorbenen Fröhner heben und aus ihnen einen gesunden Bauernstand, „diese Basis jeder gesunden Volkswirtschaft" (Hanssen) schaffen, so war es nöthig den Bauern zum freien Grundbesitzer zu machen. Nur das bisher unbekannte Gefühl eines freien, gesicherten Eigenthums

---

[1]) Staatswirthschaft 1811, V, S. 13.

konnte dem gesunkenen Stande die nöthige Spannkraft wiedergeben. Und hier bewährte sich die Erbpacht als das beste Mittel diesen Uebergang zu ermöglichen. Denn zum Kauf waren die Leibeigenen und Gutsunterthänigen zu unbemittelt. Freilich stellte sich die gänzliche Mittellosigkeit auch bei Anwendung der Erbpacht häufig als verhängnißvoll heraus. Aber, wenn auch einige Opfer gebracht werden mußten, der edle humane Zweck, der diese verhältnißmäßig kleinen Opfer wohl werth war, wurde erreicht. Zunächst wurde allerdings nur den Domänenbauern und Domänenscharwerkern geholfen, aber die Rückwirkung auf die Bauern und Scharwerker der Adligen konnte nicht ausbleiben.

Eine Domänenvererbpachtung in größerem Umfange scheint zuerst im vormals nassauischen Siegener Lande stattgefunden zu haben, wo in Folge derselben die Leibeigenschaft schon in der Zeit vom 15. Jahrhundert bis zur Mitte des sechszehnten ganz verschwand [1]).

Bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts wurden die Domänen in Deutschland fast allgemein durch Beamte bewirthschaftet, die meist den ganzen Ertrag abliefern mußten. Gewährsverwaltung kam selten vor. Jene Wirthschaft hatte ihren natürlichen Grund darin, daß so große Güter wie die Domänen in der ältesten Zeit in der Regel rationeller Weise nicht zu verpachten waren. Das Absatz-Gebiet war damals noch zu klein und daher für den Landwirth großer Grundbesitz schlecht auszunutzen. Man producirte in den meisten Fällen hauptsächlich für den eigenen Bedarf. Erst seit 1650 werden Domänen häufiger in Zeitpacht gegeben [2]). Zu gleicher Zeit begann man aber auch Domänen zu zerschlagen und zu vererbpachten.

1. In bedeutenderem Umfange geschah dies zuerst in Sachsen durch Kurfürst August I. und zwar schon in den fünfziger Jahren des 16. Jahrhunderts [3]). Zu Anfang der Regierung dieses Fürsten

---

[1]) Lette u. Römer, Die Landesculturgesetzgebung des preuß. Staates 1854. I, S. LX.

[2]) Hüllmann, Geschichte der Domänen-Benutzung in Deutschland 1807. S. 78 ff.

[3]) Falke, Die Geschichte des Kurfürsten August von Sachsen in volkswirthsch. Beziehung 1868. Preisschrift der fürstl. Jablonowsky'schen Gesellsch. XIII, S. 61 ff.

wurden die Kammergüter von Verwaltern („Schösser") mit Hülfe von Frohndiensten, welche die Bauern leisten mußten, bestellt. Kurz nach seinem Regierungsantritt beschloß der Kurfürst hierin eine Aenderung eintreten zu lassen, weil seine Schösser unfleißig waren und ihn betrogen, und man von der Vererbpachtung eine Steigerung des Ertrages erwartete. Zunächst wurde versuchsweise eine Reihe von Vorwerken zu Erbzins an die Frohnbauern gegeben, zugleich der größte Theil der Dienste abgelöst und in Geldzins verwandelt. Im Jahre 1557 waren sämmtliche Vorwerksfelder von drei Kammergütern mit Erbzinsleuten besetzt. Da sich das Verfahren bewährte, so schritt man in nächster Zeit mit der Zerschlagung und Verwandlung in Erbzinsgüter rüstig fort. Hüllmann giebt an[1]), allerdings mit einiger Reserve, daß damals 300 Domänenvorwerke in 9000 Parcellen an Erbzinsleute verliehen wären, worunter auch zahlreiche wüste Ländereien gewesen seien. Falke bestreitet diese Angabe, giebt aber unbedingt zu, daß jedenfalls sehr viele Güter in Erbzinsgüter zerschlagen seien.

Später jedoch (nach 1564) änderte Kurfürst August seinen Plan wieder, weil viele seiner Erbzinsleute schlecht gewirthschaftet und ihn betrogen hatten, und weil daher vermuthlich das financielle Resultat nicht so günstig war, wie man erwartet hatte. Er zog den größten Theil der Erbzinsgüter wieder ein und ließ die Vorwerke wieder durch Verwalter bebauen. Der Hauptzweck, der den Kurfürsten bei seinem Verfahren leitete, war, die Einkünfte aus seinen Domänen zu steigern und die Verwaltung zu erleichtern. Die Idee seinen Bauernstand zu heben, lag ihm wohl ferne, was auch der Umstand beweist, daß er ihm die Frohnden wieder auferlegte. Als weiteren Zweck mag er die Volksvermehrung im Auge gehabt haben. Hierfür spricht wenigstens, daß er die Vorwerke nur ausnahmsweise (höchstens einmal an einen begünstigten Adligen) im Ganzen zu Erbzins ausgegeben hat. Die Regel war Parcellirung, wobei häufig den Erbzinsleuten zur Bedingung gemacht wurde, daß sie noch weiter parcellirten, also noch einige Familien ansetzten. Daß der Kurfürst seinen Plan sobald änderte, war gewiß voreilig. Er konnte nicht erwarten, daß die neuen Erbzinsleute, bisher leibeigene Knechte, die

---

[1]) a. a. O. S. 93 ff.

durch harte Frohnarbeit gedrückt, faul, dumm und characterlos geworden waren, die größtentheils keine Ahnung von der selbständigen Bewirthschaftung eines Gutes hatten, sofort mit großem Erfolge wirthschaften, an die Urbarmachung wüster Flächen gehen und das übrige Land intensiver, als sie es bisher unter der Verwaltung gekannt hatten, bebauen würden. Es war vielmehr ganz natürlich, daß die neuen Bauern in der ersten Zeit zahlreicher Remissionen bedurften, daß sie versuchten, sich ihren Verpflichtungen zu entziehen und die Kammer zu betrügen, wie sie es von den Verwaltern gesehen hatten. Falke berichtet, ein großer Theil der Erbzinsleute habe auch recht gut gewirthschaftet, und die gerügten Uebelstände seien garnicht allgemein gewesen. Ein Zeitraum von 10 Jahren war jedenfalls zu kurz, um den Erfolg einer so in alle Verhältnisse eingreifenden Maßregel würdigen zu können. Auch aus diesem schnellen Wechsel scheint hervor zu gehen, daß für den Kurfürsten der financielle Punct die Hauptsache war. Er brauchte Geld und hoffte auf diese Weise seine Einkünfte stark zu steigern. Da nun aber eine Vermehrung nicht sofort eintrat, zunächst vielmehr eine Verminderung, so gab er das Mittel wieder auf ohne Rücksicht auf das Wohl seiner Unterthanen. Auch mögen vielleicht andere Gründe die Aenderung bewirkt haben. Falke giebt hierüber nur an, daß die Gemahlin des Kurfürsten, Anna, die überhaupt an seinen Regierungsgeschäften sehr lebhaften Antheil nahm, von großem Einfluß auf den Wechsel gewesen sei. Bei so großen Umänderungen entstehen ja immer Interessenkämpfe. Solche mögen auch hier wohl im Spiel gewesen sein. Vielleicht waren sie derselben Art wie die, mit denen wir uns im Folgenden bei der Geschichte der preußischen Domänenvererbpachtungen beschäftigen werden müssen.

2. Hundert Jahre vergingen, ehe in Deutschland ein zweiter Versuch gemacht wurde die Erbpacht bei Benutzung von Domänen anzuwenden. Erst der große Kurfürst that im Jahre 1650 einige kleinere Domänenstücke in Erbpacht aus[1]). Doch ist die Vererbpachtung wegen ihres geringen Umfanges von untergeordneter Bedeutung. Die Domänen wurden sonst in Brandenburg sammt und sonders

[1]) Historisch-politisch-geograph.-statistisch-militärische Beiträge die kgl. preuß. und benachbarten Staaten betr. 1782. Th. II, Bd. I, S. 19.

administrirt. In den letzten Jahrzehnten des 17. Jahrhunderts trat hierin eine Aenderung ein. Man fing an die Domänen in Zeitpacht auszuthun, und um 1700 finden wir die Domänen mit ganz wenigen Ausnahmen auf 6 Jahre verpachtet.

a. Eine entschiedene Aenderung dieser Politik erfolgte unter Friedrich I. Binnen wenigen Jahren wurde das ganze Domanium vererbpachtet, aber auch schon nach Verlauf weniger Jahre machte man diese Maßregel wieder rückgängig. Der bedeutsame und eigenthümliche Vorgang ist von großem Interesse und erfordert eine eingehende Behandlung. Der geistige Urheber desselben war der Geh. Kammerrath von Luben. Derselbe überreichte dem damaligen Kurfürsten, nachherigem König Friedrich I. ein ausführliches Promemoria[1]), worin er die Zersplitterung und Verzeitpachtung der Domänen empfahl. Luben tadelt in seinem Project an der Verzeitpachtung der Domänen zunächst die Unbeständigkeit der Einkünfte wegen der vielen Remissionen, die durch Hagelschaden, Mißwachs, Brand, Sturm u. s. w. nöthig würden und wegen der enormen Kosten, die die Unterhaltung der Baulichkeiten auf den Domänen veranlasse. Es sei bei dieser Unregelmäßigkeit der Einkünfte gar nicht möglich einen Etat aufzustellen. Ein großer Potentat könne seine Güter nicht so bewirthschaften wie ein anderer Großgrundbesitzer, der entweder selbst auf seinen Gütern sitze oder dieselben doch häufig bereise und die Verwalter oder Pächter überwachen könne. Sodann liege noch ⅓ der Ländereien wüst. Auf diesen Flächen könnten noch viele Familien angesiedelt werden. Man könne namentlich auch Einwanderer herbeiziehen und ansiedeln. Die Bevölkerung würde auf diese Weise sehr zunehmen, es würde vor allem mehr Mannschaft für die Armee vorhanden sein, und die gloire, force und der Reichthum eines großen Potentaten bestehe doch in der Menge seiner Unterthanen. Die großen Domänenpächter (arrendatores) schlügen ferner häufig alles gute Land, das die Bauern besäßen, zu dem ihren und ließen jenen nur das schlechte. Dabei

[1]) Abgedruckt in den „Historischen u. s. w. Beiträgen" S. 94 ff. Dieselben behandeln den Gegenstand ausführlich unter Beifügung der Urkunden. Vgl. über denselben Gegenstand noch: Krug, Gesch. der staatswirthschaftl. Gesetzgebung in Preußen 1808. I, S. 356 ff.; ders., Betrachtungen über den National-Reichthum des preuß. Staates. II, S. 409 ff. Hüllmann, a. a. O. S. 100 ff.

überbürdeten sie die unglücklichen Leute mit Frohnden und Lasten, so daß diese zu keinem Wohlstande kommen könnten. Würde man dagegen die Domänen zerschlagen und die Bauern als Erbpächter ansetzen, so würden diese gern statt der Dienste, zu deren Verrichtung sie sich besondere Pferde, Ochsen und Knechte halten müßten, das geringe Dienstgeld [1]) zahlen, da dieses in gar keinem Verhältniß zu der furchtbaren Last der Dienste stände.

Gegen die bisherige Zeitpacht und für die Erbpacht spreche noch daß, wenn Krieg komme, das Land verwüstet, das Vieh weggetrieben, die Gebäude verbrannt würden, die Pächter ihre Güter im Stiche ließen; denn sie seien ja nur Miethlinge. Bei der Erbverpachtung dagegen könnte die größere Anzahl der Bauern sich eher wehren und sie würden auch so leicht ihre Güter nicht verlassen [2]).

Der Erbpächter würde auch das Land besser bestellen, als die Arrendatoren auf ihren enorm großen Gütern mit Hülfe der schlechten Dienste der Bauern es zu thun im Stande wären. Bei diesen Diensten lernten die Bauern nur das Faullenzen und arbeiteten oft ihrem Herrn zum Possen mehr zum Schaden als zum Nutzen. Zum Schluß wendet sich Luben noch gegen die Kammerbeamten, die die Bauern drückten, bei den Pächtern aber durch die Fingern sähen und sich selbst bereicherten.

Der Kurfürst nahm das Project gnädig auf, und man ging sofort an die Ausführung. Schon 1701 wurde in den Aemtern der Alt-, Mittel- und Uckermark der Anfang mit der Vererbpachtung gemacht. Sämmtliche Domänen wurden hier zerschlagen, und die Parcellen vererbpachtet. Auf gleiche Weise ging man in den nächsten Jahren im Magdeburgischen und Halberstädtischen vor.

Die mit großer Eile und Rücksichtslosigkeit durchgeführte Maßregel stieß aber besonders bei den Kammerbeamten und den früheren Pächtern auf den heftigsten Widerstand. Die Wogen des Unmuths schlugen so hoch, daß der König sich genöthigt sah durch Edict vom 8. Novbr. 1701 alle üblen Reden und Ausstreuungen über die

---

[1]) Man hatte schon früher den Bauern gestattet, statt ihrer Dienste ein nicht sehr hoch bemessenes Dienstgeld zu zahlen.

[2]) Das Gut ist ja ihr Eigenthum, sie haben dafür das Erbbestandsgeld bezahlt, Meliorationen gemacht in der Hoffnung auf dauernden Besitz u. s. w.

Maßregel zu verbieten. Natürlich fruchtete das Gebot nicht viel, eben so wenig wie andere, die in den nächsten Jahren nachfolgten.

Im Jahre 1703 setzte der König eine Commission[1]) ein, um zu untersuchen, welche Erfolge man bisher mit der Vererbpachtung erzielt habe. Der erste darauf eingereichte vom Kammerrath Kraut gefertigte Commissions-Bericht[2]) erkannte an, daß die Erbpacht in vielen Fällen praktisch sei. Doch sprach er sich im großen Ganzen mehr für Zeitpacht aus, weil sich hier die Einnahmen alle sechs Jahre erhöhten, während bei der Erbpacht das Nutzeigenthum auf ewig weggegeben und das Steigen der Einkünfte unterbleiben würde. Bei der Vererbpachtung würden wegen der Mittellosigkeit der meisten Erbpächter Remissionen sich auch nicht vermeiden lassen, die praecautiones aber, welche man treffen müsse, ins Unendliche gehen; sie seien garnicht schwer genug zu erdenken. Die Commission sprach sich schließlich dahin aus, daß man nur da, wo die Bevölkerung noch eine geringe sei, Domänenstücke an wohlhabende Leute in Erbpacht thun sollte, damit die Landescultur fortschreite, und die Bevölkerung zunehme. Der König schickte darauf die Commission mit detaillirten Vorschriften versehen, zum Zwecke weiterer Berichterstattung, im ganzen Domanium herum. Die eingehenden Berichte waren der Vererbpachtung ebenfalls nicht günstig. Sehr entschieden aber befürwortete auch jetzt wieder Luben dieselbe. Er legte in seinem Bericht[3]) dar, daß man für das bezahlte Erbbestands-Geld zahlreiche verpfändete Domänen eingelöst habe, die nun das aufgewandte Capital mit 8—10 % verzinsten, daß die noch im Rückstand gebliebenen Erbbestands- u. s. w. Gelder mit 6 % verzinst, viele wüste Strecken, die bald etwas Erkleckliches einbringen würden, bebaut würden, viele Ländereien, die bisher „verschwiegen" worden, wieder an das Tageslicht gekommen seien, daß die Erbpächter, wenn die Kosten der ersten Einrichtung überwunden wären, vollkommen im Stande sein würden allen ihren Verpflichtungen nachzukommen. Diese Erwägungen schlugen durch, der König blieb dem Project geneigt, und der Fortgang der Vererbpachtung war gesichert.

---

[1]) Luben war nicht in derselben.

[2]) Historische Beiträge, Beilage S. 108 ff.

[3]) a. a. O., Beilage S. 110.

Auch außerhalb der Commission erfuhr das Project fortwährend Widerspruch. Es wurden lange Petitionen eingereicht, die Luben geschickt zu entkräften, wußte. Die meisten von den Gegnern angeführten Bedenken erscheinen, wenn auch manches an der Vererbpachtung auszusetzen war, doch wenig stichhaltig. Sie sind häufig wohl nur aus persönlichem Interesse oder Haß gegen Luben entsprungen und theilweise sehr weit herbeigezogen. So kommen z. B. in einer Petition [1]) Gründe vor wie: 20 Erbpächter verzehrten doch mehr wie ein arrendator, sie würden daher alle Erträge des Gutes aufzehren, nichts verkaufen und in Folge dessen den Zins nicht zahlen. Oder es wird unter anderem hervorgehoben, bei einer Arrende stehe weniger Feuer zu befürchten als bei einem vererbpachteten Gute wegen der vielen Feuerstellen. Oder: bei der Erbverpachtung werde 20 Mal mehr Feuerung consumirt, und es stehe deshalb zu befürchten, daß Holzmangel eintreten würde. Auch zeigt sich häufig bei den Gegnern eine völlige Unkenntniß der Verhältnisse, über die sie reden. Davon zeugt z. B. folgender Einwand: „Bei der Erbpacht ginge ein Großes an Zöllen verloren, weil die Arrendatoren ihre Waaren richtig angäben, dagegen die Erbpächter Unterschleife machten". Hierzu ist zu bemerken, daß die Arrendatoren überhaupt Zollfreiheit besaßen!

Aehnliche Dinge finden wir auch in den Commissionsberichten, die entschieden parteiisch gefärbt sind. So wird z. B. in einem Bericht vorgebracht: „In der Altmark legen sich die Bauern auf die faule Seite, saufen Tag und Nacht, und hält es schwer, die Erbpachtgelder von ihnen zu bekommen". Meist klammern sich die Berichterstatter an Mangelhaftigkeit der Ausführungsmaßregeln. Da heißt es denn: „Die Schweine (Inventar) sind für ein Spottgeld losgeschlagen", und ähnliches mehr. Die sämmtlichen Berichte zeigen eigentlich nur, daß man bei der Durchführung zu eilig vorgegangen war und nicht ordentlich vermessen und geschätzt hatte. Hier hatte man ein Stück Land zu groß angenommen, in Folge dessen konnte der Bauer seinen Canon nicht aufbringen; dort war eine Parcelle um einige Morgen zu klein angeschlagen, und in Folge dessen der Canon zu niedrig angesetzt. Oder man hatte ganz unbemittelte Leute

---

[1]) a. a. O., Beilage S. 116.

als Erbpächter angesetzt, die sich dann durch Bauen 2c. ruinirten. Auf die Wohlhabenheit der Erbpächter scheint man allmählich im Allgemeinen mehr geachtet zu haben, wie aus einem Verzeichniß [1]) von Ausländern, die sich zur Uebernahme von Erbpachtungen gemeldet hatten, zu erkennen ist. In diesem von der Kammer eingereichten Verzeichniß ist überall hervorgehoben, wie viel Vermögen die Betreffenden in ihre Güter zu stecken gedächten. Die Sätze sind ganz bedeutend, sie schwanken zwischen 1000 und 100 000 Thlr. Doch konnte man ja nicht überall darauf sehen, um so mehr, wenn man die Nebenabsicht hatte, den Bauern aufzuhelfen. Man beging übrigens eine Reihe theilweise sehr bedeutender Fehler, die wohl geeignet waren, Unzufriedenheit mit der ganzen Maßregel zu erregen. So waren es große Fehler, daß man den Zins einfach in Geld festsetzte, die Zersplitterung gestattete, schlecht und leichtfertig vermaß und abschätzte, den Erbpächtern freies Bauholz gewährte, eine Erlaubniß die so leicht zu mißbrauchen war und in der That ganze Wälder ruinirte u. dgl. m. Vor allem aber war es ungerecht und verkehrt, daß man den seltsamen Satz aufstellte, „Zeichtpacht müsse der Erbpacht weichen" [2]). Das erregte natürlich allgemeine Entrüstung und Unzufriedenheit mit der Vererbpachtung. Zahlreiche Zeitpächter wurden trotz ihres guten Rechtes vor der Zeit von ihrem Pachtgut gestoßen, und ihre Beschwerden verhallten ungehört von der Regierung, aber nicht ungehört vom Volke. Wo sollte da das Vertrauen auf den Bestand königlicher Maßregeln herkommen, das man gerade damals so nöthig hatte? Es kann niemand Wunder nehmen, daß man allgemein mißtrauisch wurde. Man mußte sich sagen: Wer bürgt dem Erbpächter dafür, daß nicht, ebensogut wie jetzt das Recht der Zeitpächter ignorirt wurde, ebenso zu ihm gesagt wurde: „Packe auf und mache einem anderen Platz". So eilig war die Maßregel nicht, daß man nicht den Ablauf der kurzen Pachtzeit (6 Jahre) hätte abwarten können, umsomehr als fast alle Zeichtpachtcontracte schon in den Jahren 1703 u. 4 abliefen. Das Mißtrauen wurde noch dadurch genährt, daß der König die Contracte nicht eher unterschreiben wollte, als bis „völlig überzeugend und unwidersprechlich ausgemittelt

[1]) a. a. O., Beilage S. 114 u. 115.
[2]) a. a. O. S. 36.

seyn würde, daß die zu Stande gebrachte Erbpacht würklich in aller Betracht vortheilhafft und der Zeitpacht stets vorzuziehen sei"[1]). Die Opposition ist daher wohl zu begreifen. Sie hatte ihre Berechtigung aber nur in Beziehung auf die Ausführung der Maßregel. Als einen Beweis gegen den Werth der Maßregel an sich kann man sie nicht ansehen.

Die heftigsten Gegner fand Luben aber unter seinen Collegen, den Herren von der Domänenkammer. Diesen behagte begreiflicher Weise die neue Maßregel gar nicht. Abgesehen von der unbequemen Umwälzung und Mehrarbeit, die durch sie in ihren Geschäften veranlaßt wurde, wurden sie auch materiell geschädigt. Zahlreiche erlaubte und unerlaubte Nebeneinnahmen gingen ihnen verloren. Auch mußten sie fürchten, daß bei der jetzt nöthigen genauen Untersuchung aller Verhältnisse mancher unterschlagene Posten entdeckt würde. Die Folge war, daß die Kammerbeamten Luben bei der Ausführung der Maßregel die größten Hindernisse in den Weg legten, statt ihn zu unterstützen. Sie streuten z. B. Gerüchte aus, wie: Luben sei in Ungnade gefallen, und die Erbpachtverträge sollten wieder rückgängig gemacht werden, — was natürlich große Aufregung hervorrief. — Trotz aller dieser Hindernisse setzte Luben es durch, daß mit der Vererbpachtung fortgefahren wurde. Am 11. März 1704 erließ der König den Befehl[2]), daß, da die Commissions-Berichte jetzt ergeben hätten, daß bei den Domänen die Erbpacht vortheilhafter als die Zeitpacht sei, die Erbpacht jetzt definitiv überall eingeführt werden solle. Der König war von dem Erfolg der Maßregel so befriedigt, daß er Luben im folgenden Jahre „wegen der bei der Vererbpachtung bewiesenen zelotischen Dienste" mit einer Belohnung von 8000 Thlr. aus den eingekommenen Erbpachts-Revenüen bedachte.

In den folgenden Jahren ging die Vererbpachtung der Domänen in Pommern, in der Neumark und im Mindenschen vor sich. Aber seit 1710 wurde die Stellung Lubens und die Politik eine andere. In diesem Jahre sollte auch in Cleve die Erbpacht eingeführt werden. Als die dorthin gesandten Beamten, wegen der ihnen von ihren Collegen in den Weg gelegten Hindernisse wenig ausrichteten, be-

[1]) a. a. O. S. 38. Erst Ende 1709 erfolgte der Befehl sämmtliche Contracte möglichst bald zur Vollziehung der Unterschrift einzureichen! —

[2]) a. a. O., Beilage S. 137 u. 138.

gab sich Luben im Juni desselben Jahres persönlich dahin. Diese Abwesenheit benutzten seine Feinde ihn beim Könige anzuschwärzen[1]) und fanden jetzt, wie es scheint, günstigeren Boden. Davon benachrichtigt, vertheidigte sich Luben in einem Schreiben an den König[2]), in dem er unter anderem sagte, daß man deshalb der Vererbpachtung so viele Hindernisse in den Weg lege, weil man fürchte, daß jetzt unterschlagene Domänenstücke an das Licht des Tages gezogen, Rechnungen eingefordert, und verschwiegene Einkommens-Posten und unredliche Revenüen der Kammerbeamten entdeckt würden. Einen Erfolg scheint diese Vertheidigung nicht, wie früher, gehabt zu haben. Im November dess. J. reichte der Kammerpräsident v. Kamecke ein Votum[3]) gegen die Erbpacht ein, auf Grund dessen hauptsächlich die Vererbpachtung in Cleve und Mark unterblieb. Der Hauptinhalt desselben war folgender: Die Domänen seien inalienabel, die Erbpacht sei aber eine species alienationis. Daher seien die Nachfolger des Königs nicht an die Contracte gebunden. Sie würden wahrscheinlich dieselben für ungültig erklären, und das würde entsetzliches Unheil für die armen Erbpächter herbeiführen. Weil die Zersplitterung der Güter gestattet sei, würden die Besitzer verarmen und den Canon nicht mehr zahlen können. v. Kamecke wies darauf hin, daß alle Kammerräthe gegen diese Maßregel seien. Es sei doch unmöglich, daß, wenn wirklich die Erbpacht praktisch wäre, nicht einer von den erfahrenen Beamten das erkannt haben sollte. Er geht dann speciell auf die Resultate der Vererbpachtung der pommerschen Domänen ein, um die Schädlichkeit der Maßregel besonders in Rücksicht auf die Finanzen darzulegen. Er vergleicht die Erträge der Zeit von Trinitatis 1705—1706, das letzte Jahr der Zeitpacht in Pommern und die Erträge der Vererbpachtung daselbst von Trinitatis 1709—1710. Die Zeitpacht hätte einen Ertrag von 67 698 Rthlr. gegeben, die Erbpacht nur von 56 036 Rthlr. Außerdem hätten die Commissarien allein an Diäten 12 947 Rthlr. verbraucht[4]). Erwäge man überdies, daß den Erbpächtern zahlreiche Freiheiten von Contri-

---

[1]) a. a. O., Beilage S. 140.
[2]) a. a. O., Beilage S. 140.
[3]) a a. O., Beilage S. 144.
[4]) d. h. nicht etwa allein in Pommern.

butionen und Zöllen, sowie Forstnutzungen versprochen seien, so sei thatsächlich der Kammer nur zugeführt, was anderen Cassen entzogen wäre. Die Erbbestands-, Kauf- u. s. w. Gelder giebt er nicht an. Man könne, meint er, sie nicht „für neugeschaffene Revenüen rechnen, so wenig als derjenige, welcher ein Haus verkauft das dafür erhaltene Geld eine neue Acquisition nennen könne" (!) [1]).

Endlich wird beklagt, daß die Remissionen keineswegs aufhörten, vielmehr bei der Armuth der Erbpächter fortwährend nothwendig seien, und erwähnt, daß fremde Familien, auf die man gerechnet habe, noch garnicht nach Pommern gezogen seien; in der Altmark seien angeblich 5 angesiedelt, zwei aber schon wieder entlaufen [2]).

Die Opposition erreichte jetzt ihr Ziel. Es gelang ihr um so leichter Luben zu stürzen, als dessen Gönner der Premierminister und Oberkämmerer Graf v. Wartenberg im Jahre 1710 in Ungnade

[1]) Eine allerdings merkwürdige Ansicht. Denn in dem Zins der Zeitpächter ist auch das Entgelt für Benutzung des Inventars, der Gebäude u. s. w. enthalten, und selbstverständlich müssen die Zinsen des Erbbestands- u. s. w. Geldes zu dem jährlichen Canon geschlagen werden, wenn man eine Vergleichung mit dem Ertrage der Zeitpacht anstellen will.

[2]) Sollte die letzte Behauptung auch richtig sein, so wäre doch zu bemerken, daß die Vererbpachtung im Magdeburgischen und Halberstädtischen mehr Fremde angezogen hatte. Eine ganze Reihe von solchen ist z. B. in dem oben erwähnten Verzeichniß von Fremden, die sich im Jahre 1703 ansiedeln wollten und ganz respectable Summen Geldes mit sich brachten, angeführt. In anderen Jahren werden sich doch wohl auch noch Leute gemeldet haben, und eher mehr wie weniger, weil die Sache bekannter geworden war. —

Auch die Einnahmen waren in den anderen Provinzen bedeutend besser. So kamen ein (a. a O. S. 142): im Magdeburgischen im Jahre 1704 direct nach Einführung der Erbpacht 170 000 Thlr. an Erbbestands-Geldern und 21 200 Thlr. jährlicher Einkünfte mehr als bei der Zeitpacht. Ferner hatten die Kammern zu Cölln a. d. Spree von Trinit. 1706 bis 1707 ein Mehreinkommen von 20 214 Rthlr. an jährlichen Revenüen, im Magdeburgischen war zu gleicher Zeit ein plus von 23 930 Rthlr. und im Fürstenthum Halberstadt ein solches von 8736 Rthlr. (a. a. O. S. 146). Hierbei sind die Erbbestandsgelder, deren Rente nach einem Zinsfuß von 6 % zu berechnen wäre, noch nicht einmal eingerechnet. Ob man nun etwa in Pommern leichtsinniger mit der Vererbpachtung vorgegangen war, worauf einige der in dem Votum gerügten Mängel hinzudeuten scheinen, ob sich hier größere Schwierigkeiten herausstellten, vielleicht wegen zu geringer Volksdichtigkeit und Cultur, oder ob im Jahre 1709 vielleicht die Ernte schlecht ausgefallen war, das ist nirgend zu ersehen.

fiel und entlassen wurde. Eine völlige Aenderung der Politik trat ein. Weitere Vererbpachtungen wurden nicht nur nicht mehr vorgenommen, sondern im Jahre 1711 wurden sogar, obwohl bis dahin in allen Edicten die Nützlichkeit der Erbpacht gepriesen wurde und sämmtliche Contracte erst 1709 bestätigt waren, die Aufhebung der Contracte angeordnet. Die eifrig betriebene, eilige Wiedereinführung der Zeitpacht verursachte, obwohl man die Erbpächter nicht einmal voll entschädigte, sondern sich damit half, daß man ihnen vorerst ihre Erbpachtgüter auf längere Dauer (höchstens 36 Jahre) zur Pacht überließ, große Kosten. Vielleicht deshalb wurde die Verordnung nicht streng durchgeführt. Jedenfalls blieb eine Reihe von Erbpachtcontracten bestehen und im Jahre 1718 wurde durch königl. Verordnung bestimmt, daß nur noch dort die Erbpacht in Zeitpacht verwandelt werden sollte, wo die Zeitpacht mit Sicherheit einen ansehnlichen Mehrertrag liefern würde.

So nahm diese mit so großer Energie in Angriff genommene Maßregel schon nach kurzer Zeit, ehe man irgend genügende Erfahrungen hätte sammeln können, ein trauriges Ende. Der Vorgang lehrt unzweifelhaft, daß wenn irgendwo, so hier Vorsicht geboten ist, wo man Verhältnisse von so langer Dauer begründen will. Man hüte sich aus dem Fehlschlagen des Unternehmens verkehrte Consequenzen zu ziehen. Eine ganze Reihe von Schriften begründet ihre Verurtheilung der Erbpacht auch mit dem Hinweis auf diesen Vorgang und stellt häufig Luben als einen Mann dar, der aus Eigennutz oder Ehrgeiz sein Vaterland schwer geschädigt habe. Das Fehlschlagen ist nur aus der Ungeschicklichkeit in der Ausführung, der verkehrten Anschauung über die Unverkäuflichkeit der Domänen und dem Intriguen-Spiele der Interessenten zu erklären.

b. Die Folge des Vorganges war, daß die Erbpacht in Preußen in Verruf kam, und die Vererbpachtung der Domänen allgemein als eine verfehlte Maßregel angesehen wurde. Erst 1763 unter der Regierung des großen Königs wurde der Versuch wieder aufgenommen. In der Kurmark wurde wieder eine Reihe von Domänenwerken zerschlagen[1]), ebenso in Pommern und Preußen. Man vermied

---

[1]) Krug, Gesch. der staatswirthschaftlichen Gesetzgebung in Preußen 1808. I. S. 558 ff.

zunächst den ominösen Namen Erbpacht und nannte die Bauern Erbzinsleute. Der factische Unterschied war aber nur ein geringer. Selbst das im preußischen Landrecht anerkannte Merkmal, daß der Zins in recognitionem dominii, nicht als Entgelt für die Nutzung gezahlt werde, traf hier nicht-zu, da die Erbzinsbauern auf den Domänen ebenso viel an jährlichen Abgaben zahlten, wie der alte Zeitpachtcanon betrug. Seit 1764 scheute man sich auch nicht mehr Domänen wieder in Erbpacht zu geben.

Bei dieser neuen Erbverpachtung wurde zuerst ein großer Fortschritt in der Festsetzung des Canons gemacht. Der Entgelt für die Nutzung der Grundstücke hatte in der ältesten Zeit regelmäßig nur in einer bestimmten Quantität Naturalien bestanden, wozu in der Regel ein geringer Geldzins gekommen war. So lange der Tauschverkehr noch wenig entwickelt, die Verhältnisse patriarchalischer waren entsprach diese Art der Entrichtung auch ganz ihrem Zweck. Als aber später besonders mit der Entwicklung der Städte der Tauschverkehr zunahm, die Geldwirthschaft sich entwickelte, und zu gleicher Zeit sich das Verhältniß der Bauern zum Grundherrn immer mehr zu einem rein geschäftlichen umgestaltete, da machten sich die bekannten Mängel der Naturalleistung (schlechte Qualität, Schwierigkeit oder Unbequemlichkeit der Verwendung für größere Grundherren, Zwang zum Bau gewisser Früchte u. s. w.) geltend. In Folge dessen wurde es üblich den Zins in baarem Gelde fest zu setzen. Das war nun zwar bei der Zeitpacht wohl anwendbar, weil der Zeitpachtzins sich dem wechselnden Geldwerthe anzupassen vermag. Dagegen litt der Erbverpächter großen Schaden dadurch, daß er bei sinkendem Geldwerthe seinen Canon nicht steigern konnte. In Preußen schlug man jetzt folgendes Verfahren ein. Man stipulirte einen Getreidezins, der aber nicht in natura zu entrichten war, sondern dessen Werth je nach der Kammertaxe in Geld entrichtet wurde.

Canon und Erbbestandsgeld waren in dieser Zeit meist sehr niedrig. Die Ursachen waren: Erstens befürwortete die Kammer meist die Vererbpachtung, wenn die Gebäude in schlechtem Zustande oder gar abgebrannt waren, oder wenn ein Gut überhaupt schlecht rentirte und viel Remissionen erforderte. Auch sah zweitens Friedrich II. weniger auf die Höhe der directen Einnahmen. Sein Streben war vielmehr darauf gerichtet die Bevölkerung zu vermehren.

Die vielen Kriege hatten unendlich viel Menschenleben gekostet, ganze Strecken Landes lagen wüst. Andererseits war das stehende Heer stark vermehrt, und die Ausgaben waren enorm gewachsen. Der König war ein zu guter Staatswirth, als daß er nicht eingesehen hätte, wie viel besser der Staat sich dabei stand, wenn er den Erbpächtern jetzt billige Bedingungen setzte, als wenn er möglichst viel aus ihnen herauszupressen suchte. Daher wurden selbst Remissionen mit großer Liberalität gewährt. Mit großen Kosten rief der König Ansiedler aus fremden Ländern herbei. In fast allen Contracten[1]) findet sich die Clausel, daß der Erbpächter gehalten sein solle eine Anzahl Familien, häufig ausländische Familien, auf seinem Grundstück anzusetzen. Und als die Kammer einst ein Domänenvorwerk im Ganzen an einen wohlhabenden Mann vererbpachten wollte, weigerte sich der König den Contract zu unterschreiben, weil sein Zweck sei, die Bevölkerung zu vermehren, was so nicht erreicht werde. Er willigte schließlich nur unter der Bedingung ein, daß der Erbpächter noch zwei Tagelöhnerfamilien ansetzte[2]). Ein anderes Mal bestimmte der König bei der Vererbpachtung des Vorwerks Altmark in Westpreußen, daß derjenige bei der Licitation des Kaufgeldes das Gut erhalten sollte, der sich verpflichtete, die meisten Familien anzusetzen. Später kam es öfter vor, daß ein Vorwerk unzerschlagen in Erbpacht gegeben wurde; der Erbpächter hatte aber stets die Verpflichtung einige Familien anzusiedeln.

c. Unter dem Nachfolger des großen Königs erfuhr die Maßregel der Vererbpachtung wieder viel Widerspruch[3]). Derselbe kam dieses Mal hauptsächlich aus den Kreisen der Adligen[4]). Der Adel fürchtete, daß seine Bauern, wenn sie sähen, wie die Domänen-Bauern als freie Leute erblichen Grundbesitz erhielten, unzufrieden und widerwillig werden würden, so daß man sich am Ende genöthigt sähe das Beispiel der Krone nachzuahmen. Möglicher Weise kam ihm auch noch eine andere Ahnung, und wurde er mit Schrecken die

---

[1]) Krug a. a. O. zählt alle Zerschlagungen und Vererbpachtungen mit ihren Bedingungen auf, die bis 1806 in Preußen vorgenommen sind.

[2]) a. a. O. S. 574.

[3]) In Ost- und Westpreußen fuhr man jedoch mit der Vererbpachtung fort.

[4]) Hering, Ueber die Agrargesetzgebung in Preußen 1834 S. 8 ff.

Kluft gewahr, die sich durch einen Stand neuer freier Grundbesitzer zwischen ihm und dem Fürsten bildete. Hörte doch der Fürst hiermit auf als erster Grundbesitzer im Staat nur ein primus inter pares zu sein.

Besonders lebhaft wurde die Agitation, als dem König von einem „pommerschen Patrioten" der Vorschlag eingereicht wurde, die pommerschen Domänen zu zerschlagen und an die bisher leibeigenen Bauern zu vererbpachten. Dem König gefiel dieser Vorschlag schon des pecuniären Gewinnes wegen, vornämlich aber, weil er in ihm das Mittel erkannte, die traurige Lage der durch schwere Frohnden gedrückten pommerschen Bauern zu bessern. Ein über das Project von dem Geh. Rath Schütz eingeforderter Bericht war demselben günstig und schloß nach Darstellung der pecuniären Vortheile der Erbpacht im Gegensatz zu der kurzen bisher üblichen Zeitpacht, mit folgenden Worten: „Daß Se. Majestät diesen großen, das Glück so Vieler begründenden Plan zur Ausführung bringen lassen möchte". Der König selbst bemerkte zu dem Bericht[1]): „Das Schwierigste, so mir bei dem Plane dünkt, ist die Unzufriedenheit der adligen Unterthanen, welche ein ähnliches wie die Domänenbauern verlangen werden und womit die Grundherrschaften nicht zufrieden sein werden", und schickte Commissäre ab, die an Ort und Stelle die Thunlichkeit der Durchführung des Projectes untersuchen sollten. Trotzdem auch diese lebhaft das Unternehmen befürworteten, gelang es schließlich doch den „das Ohr des Königs umlagernden Widersachern" ihn zu veranlassen von der Ausführung abzustehen.

d. Erst unter Friedrich Wilhelm III. in den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts wurde eine Vererbpachtung in Pommern durchgeführt. Der Erfolg war ein glänzender[2]). Die Domänenbauern in Pommern hatten für das Erbpachtsrecht und das ihnen überlassene Inventar in den letzten Jahren unmittelbar vor dem Kriege ein Erbbestandsgeld von ungefähr 736 000 Rthlr. baar eingezahlt, statt der Naturaldienste eine jährliche Geldabgabe von 38 800 Rthlr. übernommen und auf alle Remissionen und Unterstützungen, die nach dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre 34 000 Rthlr. betragen hatten,

---

[1]) a. a. O. S. 66.

[2]) S. 102 ff.

verzichtet. Dabei erhielten sie sich trotz der schweren Drangsale des Krieges auf ihren Höfen, während auf den adligen Gütern der Provinz 750 Bauer-Höfe verödeten, welche nicht schwerer vom Kriege heimgesucht waren.

In der ganzen Zeit von 1767 an bis 1806 wurden in Preußen von Domänengrundstücken zerschlagen und in Erbpacht ausgegeben[1]) 358 146 Morgen[2]), wobei das sogenannte Unland (Baustellen, Wege, wüste Flächen u. s. w.) noch nicht eingerechnet ist, obwohl es bei einzelnen besonders den pommerschen Gütern sehr bedeutend war. Der für die Nutzung festgesetzte jährliche Canon betrug 109 275 Rthlr. also durchschnittlich 7 Gr. 4 Pf. für den Morgen.

Die Maßregel wurde also in umfassender Weise ausgeführt. Die durch sie bewirkte Hebung des Bauernstandes hat gewiß auch dazu beigetragen dem preußischen Staat in der schweren Prüfungszeit zu Anfang des Jahrhunderts die gewaltige Widerstandskraft zu geben, die er damals bewies[3]).

3. Auch in einer Reihe anderer deutscher Länder erfolgten zahlreiche Zerschlagungen und Vererbpachtungen von Domänen. Als Zweck wird überall regelmäßig in erster Linie angegeben: Vermehrung der Bevölkerung. Meist wird betont, daß man die lästigen Remissionen und die Unterhaltung der Baulichkeiten vermeiden wolle. Endlich gedachte man dadurch die Landescultur und damit den allgemeinen Wohlstand zu heben.

So wurden z. B. in Hessen-Darmstadt seit 1773 dreizehn Domänen in Erbpacht-Güter („Briefgüter") zergliedert[4]). Der letzte

---

[1]) Krug, Geschichte der staatswirthschaftlichen Gg. u. s. w. S. 720.

[2]) Die Zahl der Erbpachtgüter findet sich nirgends und ist auch schwer zu schätzen. Die Zahl der zerschlagenen Vorwerke mag 4—500 betragen. Manche Vorwerke wurden in 40 und noch mehr Theile getheilt, abgesehen von den Grundstücken der anzusiedelnden Arbeiter, andere nur in 1—4 je nach der Größe des Gutes und der Concurrenz in der Bewerbung.

[3]) Auch die Vererbpachtungen von Gütern, die Privaten oder Corporationen angehörten, wurden um diese Zeit immer zahlreicher in Preußen. Insbesondere wurden häufig Grundstücke von Kirchen und Hospitälern oder anderen milden Stiftungen (also besonders von den „ewigen" Personen) in Erbpacht gegeben. Doch weiß Krug hierüber nur wenige genauere Daten beizubringen a. a. O. S. 724.

[4]) Hüllmann, a. a. O. 133.

Markgraf von Anspach u. Baireuth zerschlug seit 1754 resp. 1769 den größten Theil seiner Domänen und verkaufte sie seinen Bauern als Erbzinsgüter, wodurch Bevölkerung und Wohlstand in beiden Ländern erheblich gestiegen sein sollen [1]). In Waldeck wurde um 1755 eine große Meierei in Erbzinsgüter zerschlagen. Von dem Grundstück hätten sich früher 15 Menschen genährt, seitdem dagegen neunzig [2]).

4. Ein großartiges Beispiel der Vererbpachtung von Domänen finden wir in Böhmen unter der Regierung der Kaiserin Maria Theresia [3]). Im Jahre 1776 wurden sämmtliche [4]) Domänen in Böhmen in Bauergüter zerschlagen und vererbpachtet. Hier wurde die Maßregel mit der größten Sorgfalt und ohne jegliche Uebereilung durchgeführt und bewährte sich in Folge dessen durchaus. Sämmtliche Güter wurden genau vermessen und genau nach Maßgabe des Ertrages wurde der Zins bestimmt. Der in Naturalien festgesetzte Zins mußte während der ersten zehn Jahren in Geld bezahlt werden, später sollte die Kammer ihn in natura erhalten, konnte sich aber auch mit dem Erbpächter wieder über einen Geldzins einigen, der dann wieder für zehn Jahre galt und so fort. Auf diese Weise beugte man einer Entwerthung des Zinses bei sinkendem Geldwerth vor. Die Bewohner eines Dorfes hafteten solidarisch für die Entrichtung des Zinses.

Die Motive [5]), welche die Regierung zu der Vererbpachtung

---

[1]) a. a. O. S. 132.

[2]) a. a. O. S. 132 u. 139.

[3]) Unterricht über die Verwandlung der k. k. böhmischen Domänen in Bauergüter. Mit allerhöchster Bestätigung. Wien 1777. Das Werk hat den Zweck, den Adel zur Nachahmung zu bewegeu. Daher das Motto: Inde tibi, quod imitere capias. Dohm, Materialien für die Statistik und neuere Staatengeschichte. 2. Lief., S. 252 ff. 1779. Büsch, der „Sämmtlichen Schriften" 11. Bd. (Abhandlung vom Geldumlauf.) S. 209 ff. 1807.

[4]) Ueber die Zahl und Größe der Domänen finden sich keine Angaben.

[5]) Unterricht über ꝛc. S. 12 werden die Zwecke angegeben: „Die Verwandlung der Leibeigenschaft in wahre Unterthänigkeit, der Roboten in Arbeit zum unmittelbaren eignen Nutzen; die Herstellung einer besseren Cultur, die Vertheilung der Mayerschafts-Gründe unter mehrere Besitzer, die dadurch unausbleiblich erfolgende stärkere Bevölkerung, die Simplificirung der Wirthschaft." Seite 5 heißt es sehr beachtenswerther Weise: „Die Sorgfalt für den Anbau

führten, waren in erster Linie die Aufhebung der Leibeigenschaft und der Frohndienste und die Vermehrung der Bevölkerung; um eine Steigerung der Einkünfte war es ihr weniger zu thun. Denn die Abgaben, die die Bauern zahlten, betrugen zusammen nicht viel mehr als den früheren Ertrag der Güter zur Zeit der Administration, abgesehen vom Fortfall der allerdings nicht unbeträchtlichen Baukosten, Remissionen und der von den Erbpächtern zu zahlenden unbestimmten Abgaben (Laudemien u. s. w.). An der Hand der genauen Rechnungen der Herrschaft Podiebrad weist die Regierung den Erfolg der Maßregel nach. Es ergiebt sich auf dieser bei der neuen Methode nach zehnjährigem Durchschnitt (ohne Einrechnung der Ersparnisse an Baukosten u. s. w.) ein Reinertrag von 48703 Fl., 3591 Fl. mehr als zur Zeit der alten Bewirthschaftung. Die Bevölkerung vermehrte sich in der That in hohem Grade. Allein in der Herrschaft Podiebrad entstanden zwei neue Dörfer und auf zwei zu der Herrschaft gehörigen Meierschaften waren nicht weniger als 115 neue Familien in 87 von Grund aus neuen Häusern angesiedelt. Die Frohndienste wurden gegen Zahlung eines Dienstgeldes, das die Bauern in voller Erkenntniß der Besserung ihrer Lage gern auf sich nahmen, aufgehoben. Nur zu gemeinnützigen Arbeiten, wie Wegebauten, Errichtung von Gräben und Dämmen ꝛc. blieben die Bauern gegen Geldentschädigung verpflichtet.

Schon nach Verlauf eines Jahres, sagt Dohm (a. a. O.), entwickelte sich unter dem böhmischen Volke mehr Munterkeit und Fleiß, und der Ackerbau hob sich. Der Vorgang, der eine der schönsten Handlungen der inneren Regierung Maria Theresias gewesen sei, verdiene in ganz Deutschland Nachahmung zu finden.

5. Auch in Schleswig und Holstein wurden in den Jahren 1765—1784 die landesherrlichen Güter in Erbzinsgüter zerschlagen und diese Maßregel zog die großartigsten Folgen auf privaten Gütern nach sich [1]).

---

des Landes hat zween Gegenstände: die vortheilhafteste und beste Bestellung, 2) die der Bevölkerung angemessenste Vertheilung der Grundstücke".

[1]) Wir sind über den Gegenstand trefflich unterrichtet durch Hanssens Schrift: „Die Aufhebung der Leibeigenschaft und die Umgestaltung der gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisse überhaupt in den Herzogthümern Schleswig-Holstein 1861.

Der Zweck der Zerschlagung der Domänen und großen Güter war Aufhebung der Leibeigenschaft und Schaffung eines freien Bauernstandes. In jenen Ländern herrschte bis in das 18. Jahrhundert hinein fast überall die drückendste Leibeigenschaft. Die Bauern hatten kein Recht an ihren Höfen und Kathen, so daß sie jeder Zeit verjagt werden konnten. Die ganze Trostlosigkeit ihrer Lage offenbart sich in einem damals dort gebräuchlichen Sprichwort: „Der Bauer solle sein Bett nicht vor Abend machen, da er nicht wisse, ob er die Nacht darin schlafen werde". Die Grundherrschaft hatte in jeder Weise volle Gewalt über die Bauern und mißbrauchte sie oft. Allerdings geschah dies in der späteren Zeit (seit 1700) schon weniger. Die Leibeigenen standen unter diesen Umständen natürlich auf einer sehr niedrigen Stufe und waren durch und durch verdorben. Schon gegen Ende des 17. Jahrhunderts wurden vereinzelte Versuche gemacht, die Leibeigenschaft abzuschaffen, aber der Erfolg war gering. Von größerer Bedeutung war das Vorgehen eines Grafen Rantzau auf dem Gute Aschberg[1]), der um das Jahr 1740 seine Leibeigenen in freie Erbpächter umwandelte. Im Jahre 1765 endlich nahm sich die Regierung der Sache ernstlich an. Sie zerschlug bis zum Jahre 1787 im Ganzen 52 Domänen und besetzte die Parcellen mit Erbpächtern. Als solche siedelte sie die früheren Leibeigenen, ferner Söhne von Bauern, die nicht Anerben waren, zurückgekommene aber noch mit einigen Geldmitteln versehene Handwerker, Kaufleute, kleine Rentiers, pensionirte Officiere mit etwas Vermögen, Verwalter, deren Vermögen zur Uebernahme größerer Pachtungen nicht hinreichte u. s. w. an. Da durch das Schwinden der großen Güter die Frohnden, die die Dörfer zu leisten hatten unnöthig geworden waren, so wurden auch die Bauern in den Dörfern frei und erhielten entweder freies Eigenthum an den Gütern, die sie bisher bebaut hatten, oder sie blieben als Erbpächter auf denselben sitzen.

Das Beispiel der Regierung fand zahlreiche Nachfolge bei der Ritterschaft namentlich im Schleswigschen. Ueberall war das Unternehmen von dem günstigsten Erfolge gekrönt: die Gutsherren erreichten den humanen, edlen und für die ganze Volkswirthschaft nützlichen Zweck der Aufhebung der Leibeigenschaft und erzielten

---

[1]) a. a. O. S. 33 u. 34.

nach Hanssen bei der Erbpacht auch zugleich bedeutend größere Einnahmen.

In Holstein ahmten nur einige Gutsherren das Verfahren nach. Erwähnenswerth ist hier das Gut Nützschau. Vor der Vererbpachtung ernährten sich auf demselben nur 27 leibeigene Familien in kümmerlicher Weise, nachher fanden daselbst 80 freie Familien, die natürlich höhere Ansprüche an das Leben stellten, ihren Unterhalt.

Im Jahre 1797 aber trat die ganze Ritterschaft zusammen und beschloß binnen acht Jahren die Leibeigenschaft gänzlich aufzuheben und die früheren Leibeigenen theils zu freien Eigenthümern oder Erbpächtern, theils zu Zeitpächtern zu machen[1]). Während man die Domänen ganz zersplittert hatte, behielten sich die Gutsherren meist eine Stamm-Parcelle von erheblicher Größe vor, schon um die vorhandenen großen Wirthschaftsgebäude zu verwerthen. Auf diesen Hof gingen alle gutsherrlichen Pflichten und Rechte, so weit sie nach Aufhebung der Leibeigenschaft noch bestanden, über und blieben auch bei ihm, wenn er veräußert wurde.

Die Parcellen waren von ganz verschiedener Größe[2]). Die kleinsten waren für die Tagelöhner und Handwerker, die für den ländlichen Bedarf arbeiteten, bestimmt. Ein Theil der Parcellen war untheilbar und durfte auch nicht mit anderen vereinigt werden, bei anderen war dagegen höchste Freiheit in diesem Puncte gelassen. Bei einzelnen war auch wohl eine Minimal-Größe als Grenze der Theilbarkeit statuirt. Auch der Canon war verschieden festgesetzt, bald in Geld und Naturalien, bald in Getreide, für das der jedesmalige Marktpreis zu entrichten war. Die übrigen Bedingungen entsprachen ungefähr denen des preuß. Landrechts. Von der ersten Generation von Parcellisten gingen viele zu Grunde. Die Gründe[3]) waren nach Hanssen folgende: Zu Anfang des 19. Jahrh. herrschten außergewöhnlich hohe Getreide-Preise. In Folge dessen war ein reiner Güterschwindel eingetreten und für die Parcellen (sowohl die zu Eigenthum, wie die zu Erbpacht besessenen) waren sehr hohe Preise gezahlt, umsomehr als den Domänen-Parcellisten Militär-Freiheit für

---

[1]) a. a. O. S. 43 ff.

[2]) a. a. O. S. 149.

[3]) a. a. O. S. 153.

ihre Nachkommen und andere Vortheile (Verzicht der Regierung auf Erhöhung der Steuern u. s. w.) versprochen wurden. Viele von ihnen waren auch zu unvermögend und ruinirten sich schon durch das Bauen, dessen Kosten sie unterschätzt hatten. Dazu kam die enorme Steigerung der Lasten in jenen schweren Kriegszeiten. Freilich hatte die Regierung den Domänenbauern versprochen ihre Steuerlast nicht zu erhöhen, aber sie konnte ihr Versprechen nicht halten und entschädigte nun auch nicht durch Nachlassen am Canon, der in Rücksicht auf das Versprechen hoch angesetzt war. Als nun vollends 1820 die Producten-Preise plötzlich fielen, brach eine Krise herein, der neben zahlreichen anderen Gutsbesitzern auch viele Erbpächter zum Opfer fielen. Am schlimmsten stand es mit den kleinen Wirthschaften, die nicht die Mittel hatten, Gespann zu halten und doch solches halten mußten, die nicht „Fisch noch Fleisch waren“, deren Besitzer dennoch Landwirthe sein wollten. —

Eine ungünstigere Zeit als die zu Anfang dieses Jahrhunderts hätte sich, wie aus dem Gesagten erhellt, allerdings kaum für eine derartige Neuerung denken lassen. Wenn dieselbe sich nicht ohne bedeutende Unfälle vollzog, so wird man die Hauptschuld hieran in den allgemeinen Zeitverhältnissen zu suchen haben. Uebrigens kann die Maßregel trotz dieser Unfälle durchaus nicht als verfehlt betrachtet werden. Im Ganzen ist sie vielmehr durchaus gelungen und hat ihren Zweck erreicht. Hanssen, welcher die Ansicht vertritt, daß es wohl an der Zeit gewesen sei, die Domänen, statt sie auf Zeit zu verpachten, zu vererbpachten, und daß die Regierung sich thatsächlich auch recht gut dabei gestanden habe, billigt nicht, daß man schon damals so stark zergliedert hat. Man hätte das mehr der Zukunft überlassen sollen. Denn es sei kein Zweifel, daß bei dem damaligen Intensitätsgrade der Wirthschaft sich große Güter besser rentirt hätten wie kleine. Aber dem dürfte entgegen zu halten sein, daß es sich bei dieser Maßregel in erster Reihe um die Abschaffung der Leibeigenschaft und der Frohndienste handelte. Wären, wie Hanssen es für besser hält, die Domänen in Gestalt mehrerer größerer Meierhöfe vererbpachtet, so würden nur wenige auf den Domänen selbst befindliche Leibeigene zu Grundbesitz gekommen und auch die Bauern in den Dörfern wohl kaum all' ihrer Frohndienste ledig geworden sein. Jedenfalls würden die erwünschten Erfolge länger auf

sich haben warten lassen. Denn erst allmählich brach sich damals die Ueberzeugung Bahn, daß man größere Güter auch ohne Anwendung von Frohnden bebauen könne. Es liegt hier einer der häufigen Fälle vor in denen das Streben der Volkswirthschaft nach höchster Production durch ethische Momente begrenzt wird.

Mit der Verwandlung der Leibeigenen in freie Zeitpächter ist Hanssen weniger einverstanden. Er schreibt: „Wo der Bauernstand eines ganzen Landes nur aus Zeitpächtern besteht, da fehlt es der Volkswirthschaft an einer gesunden Basis, dem socialen Leben der ländlichen Bevölkerung am rechten Kern, dem Staate an der inneren politischen Festigkeit", und hofft, daß mit der Zeit auch die Zeitpächter in Erbpächter verwandelt würden, obwohl diesen selbst nicht viel daran zu liegen scheine, theilweise in Folge ihrer Indolenz, theilweise aber wohl, weil bisher nach Ablauf der Pachtzeit die Contracte stets wieder erneuert worden seien.

Vor allem aber verdient hervorgehoben zu werden, daß Hanssen, der gründlichste Kenner der schleswig-holsteinschen landwirthschaftlichen Verhältnisse, das Urtheil fällt: durch diese Maßregel sei der erbangesessene, wohlhabende Bauernstand entstanden, dessen sich Schleswig-Holstein mit Stolz rühmen könne.

6. Schließlich sei hier noch einer in großem Maßstabe und mit großem Erfolg durchgeführten Vererbpachtung auf nicht deutschem Boden gedacht, die von hohem Interesse ist[1]).

Im Jahre 1800 gab der Fürst Rospigliosi auf Zagarolo in der Campagna seine gänzlich wüsten Ländereien gegen hohen Zins in Erbpacht an seine Unterthanen, die bisher in Dürftigkeit und Armuth; fast nur vom Bettel gelebt hatten. Dieselben Leute, welche vorher als Bettler die Straßen Roms überschwemmt hatten, die man für zu weichlich zu harter Arbeit unter dem heißen Himmel gehalten hatte, fingen nun an mit rastloser Energie den gänzlich wüsten Boden zu bebauen, obwohl sie in den ersten Jahren von den Früchten ihres

---

[1]) Wir entnehmen die auffallend günstig erscheinende Schilderung J. C. L. Simonde de Sismondi, études sur l'économie politique 1838. 2. Bd. S. 117 ff. Man wird jedoch Sismondi den Vorwurf der Parteilichkeit nicht machen dürfen, da er in seinem (allerdings früher erschienenen) Werke, Nouveaux principes d'économie politique 1819, die Erbpacht verwirft. 1. Bd. l. III. ch. 9.

Fleißes fast nichts verspürten. Sie entwässerten das Sumpfland, umgaben ihren Besitz mit Gehegen, pflanzten den Oelbaum, Fruchtbäume aller Art, vor allem die Feige und den Weinstock. Allein von der Hoffnung aufrecht erhalten lebten sie fünf bis sechs Jahre hindurch nur von der spärlichen Ernte des gesäeten Korns. Dann aber ernteten sie auch den Lohn ihrer Ausdauer. Denn nach und nach fingen die Obstbäume und vor allem die Weinstöcke an Ertrag zu geben. Anfangs waren die Leute noch jede Nacht in das alte Dorf zurück gekehrt. Aber allmählich wurden aus ihren Laubhütten, die sie für den Aufenthalt bei Tage errichtet hatten, Schlafräume für die Nacht in der Hauptarbeitszeit, um den weiten Weg in das Dorf zu sparen, und endlich wurden daraus ordentliche Wohnstätten in der Mitte ihrer Besitzungen. Immer mehr wuchs die Bevölkerung und zugleich ihr Wohlstand. Die Bewohner von Zagarolo, sagt Sismondi, die zu Anfang ohne jegliches Capital waren, haben in 30 Jahren den Werth des Bodens um das Doppelte seines ursprünglichen Werthes erhöht. Sie machten in der Zeit Verbesserungen, wie sie der große Latifundienbesitzer im Laufe von Jahrhunderten nicht hätte machen können. Eine beträchtliche Strecke wüsten Landes ist jetzt einer intensiven Cultur unterworfen, durch jene capitallosen Bauern, ohne weiteren Beistand, nur durch ihre eigne Kraft. Der Werth der Grundstücke hat sich verdreifacht, die Bevölkerung verdoppelt, sie lebt gegenüber dem früheren Mangel im Ueberfluß, der viel gescholtene Müßigang ist dem Gewinn bringendsten Fleiß gewichen. Die Verbrechen haben abgenommen, die Polizei ist bedeutend erleichtert, der Handel hat den Fortschritten der Bevölkerung gemäß zugenommen und die Erträge der Steuern sind gestiegen.

Nur ein großer Uebelstand ist entstanden. Der Canon nämlich war im Jahre 1800 zu einer Zeit hoher Getreidepreise in Geld festgesetzt und daher sehr hoch. Bis in die dreißiger Jahre aber fielen die Preise des Getreides um die Hälfte und in schlechten Jahren waren die Erbpächter nicht mehr im Stande, den ganzen Canon zu zahlen, so daß die Beitreibung desselben oft große Schwierigkeiten machte, und die Einkünfte des Fürsten unregelmäßig wurden. Die Sache wurde noch dadurch verschlimmert, daß der Fürst, der in der Stadt lebte und seinen Bauern ganz fremd geworden war, sich um nichts kümmerte und die Eintreibung des Canons einem Beamten

oder vielmehr dessen Unterbeamten überließ. Sismondi schreibt, der Fürst habe sich in Folge dieser schlechten Erfahrung in späterer Zeit nur noch selten dazu entschlossen weitere Ländereien zu vererbpachten, fügt aber hinzu, wo die Uebelstände eingetreten seien, habe es nicht am System der Vererbpachtung gelegen, sondern an der Indolenz und den schlechten Gewohnheiten des Fürsten, der sich um die Verhältnisse seiner Bauern nicht gekümmert und alles seinen Beamten überlassen hätte ohne diese zu controliren.

Stellten sich also hier in Folge ungünstiger Umstände einige Uebelstände ein, so vermag das doch dem großartigen Erfolge nur geringen Abbruch zu thun, der hier mit der Verleihung von Grundeigenthum an gänzlich mittellose Proletarier erreicht worden ist. Wie wäre aber diese ohne die Erbpacht möglich gewesen?

Zweites Capitel.

Die Gesetzgebung im 19. Jahrhundert.

Seit dem Anfang unseres Jahrhunderts brach sich in allen deutschen Staaten der Gedanke Bahn, daß das Grundeigenthum von den auf ihm haftenden Lasten befreit, und dem Grundeigenthümer eine größere Verfügungsfreiheit eingeräumt werden müsse. Man erstrebte daher die Befreiung von allen dinglichen und persönlichen Lasten, schaffte die Leibeigenschaft, wo sie noch bestand, ab und vertilgte alle Reste der aus der Gutsunterthänigkeit herstammenden Leistungen und überhaupt alle Eigenthumsbeschränkungen. Dieser an sich so nützlichen Bewegung, die unserer Landwirthschaft erst die rechte Entwickelung ermöglichte und ihr zu ihrem gegenwärtigen Aufschwunge verhalf, fiel in den meisten Staaten früher oder später die Erbpacht zum Opfer.

1. Die ganze Bewegung schloß sich an die freiheitlichen Gesetze an, die in Frankreich in Folge der großen Revolution erlassen waren. Und Frankreich war auch das erste Land, das Landleihen auf ewige Zeit gesetzlich verbot, obwohl es in seinen Beschränkungen

nicht so weit ging, wie später die meisten deutschen Staaten, die in Bezug auf ihre agrarische Gesetzgebung dem Beispiele Frankreichs folgten. Eröffnet wurde die Bewegung in Frankreich durch die Erklärung der Nationalversammlung: „L'assemblée nationale détruit entièrement le régime féodal". Für uns sind insbesondere von Interesse Art. 6 des Ges. vom 4. August 1789, Art. 1 des Ges. vom 29. Decbr. 1790 und Art. 2 des Ges. vom 17. Juli 1793. Durch diese Gesetze wurden alle auf dem Grundbesitz haftenden wenigen Renten für ablösbar erklärt. Doch sollten noch fortbestehen die emphytéoses temporaires à la condition de ne pas excéder 99 ans" und Verhältnisse, in denen die Pachtzeit auf drei Erben festgesetzt sei. Der Code civil ging noch weiter, indem er in Art. 530 zunächst wie die obigen Gesetze bestimmt, daß jede auf ewige Zeit auferlegte Rente ablösbar sein soll, dann aber erklärt, daß neue Renten nur für einen Zeitraum von höchstens 30 Jahren auferlegt werden können. Später entstand die Controverse, ob jene ältere größere Freiheit gewährende Bestimmung durch diese neuere des code civil aufgehoben sei. Am 15. Dec. 1824 erfolgte eine Entscheidung des Kassationshofes zu Gunsten der älteren Gesetze[1]). So ist denn der in Frankreich heute bestehende Zustand folgender: Es ist erlaubt ein Pachtverhältniß auf 99 Jahre (bail à longue durée) oder auch mit der Bestimmung einzugehen, daß (ähnlich wie in früheren Zeiten die Pacht auf „mehrere Leiber") die Anzahl der Pächter auf 3 festgesetzt wird. Kommen also der Erwerber und seine Nachfolger in jugendlichem Alter zur Pacht und erfreuen sich eines langen Lebens, so ist eine noch längere Dauer des Pachtverhältnisses als durch 99 Jahre hindurch möglich.

2. Die Gesetzgebung in Preußen[2]). Nach dem Tilsiter Frieden vom 9. Juli 1807 arbeitete die preußische Regierung mit aller Macht daran, in den ihr verbliebenen Provinzen die Lage der ländlichen Bevölkerung zu verbessern. War hier auch schon manches geschehen (vgl. oben S. 30 ff.), so war doch noch viel zu thun übrig.

---

[1]) Lefort, des contraits de location perpétuelle 1875. S. 319.

[2]) Dönninges, Die Landesculturgesetzgebung in Preußen 1843. Lette und Rönne, Die Landesculturgesetzgebung des preußischen Staates 1854. Meitzen, Der Boden und die landwirthschaftlichen Verhältnisse des preußischen Staates 1868. I. Bd., S. 422 ff.

Der Güterverkehr war sehr beschränkt. Rechtliche Schranken hielten den Bürger ab seine Geldmittel zum Ankauf von Gütern zu verwenden, den Gutsbesitzer sich durch Verkauf, Verpfändung u. s. w. die nöthigen Geldmittel zu verschaffen. Alle möglichen Lasten und Abgaben drückten den Bauernstand darnieder. Die Lage wurde um so drückender empfunden, als in einem Theil der von Preußen abgetretenen Provinzen, den westlichen, die in französischen Besitz gekommen waren, gemäß französischem Recht jede Gebundenheit beseitigt war, die Lasten der Leibeigenschaft u. s. w. größtentheils aufgehoben oder abgelöst wurden. Dazu kam, um die elende Lage noch fühlbarer zu machen, der Druck der neu auferlegten Steuern und Contributionen. Man beschloß daher dem Privatverkehr die Fesseln zu lösen und vor allem die Hindernisse des freien Verkehrs in der Landwirthschaft aus dem Wege zu räumen.

Den ersten Schritt auf diesem Wege bezeichnet das Edict vom 9. October 1807. Der Hauptzweck desselben war die gänzliche Aufhebung der Leibeigenschaft. Dasselbe enthält noch keine die Erbpacht beeinträchtigende Bestimmung. Der § 9 beförderte dieselbe sogar noch, indem er gestattete, daß alle Grundeigenthümer, auch die Lehns- und Fideicommiß-Güterbesitzer, denen dieses Recht vorher verweigert worden war, ihre Güter in Erbpacht austhun dürften, — entsprechend dem Zwecke des Gesetzes, den freien Gebrauch des Grundeigenthums zu erleichtern.

Der Wechsel der Gesinnung wäre auch gar zu schnell gewesen. Hatte die Regierung doch bis zum Jahre 1806 durch die Praxis gezeigt, daß sie die Erbpacht für ein nützliches Verhältniß hielt, indem sie bis zum Jahre 1806 fortfuhr ihre Domänen zu vererbpachten. Noch im Jahre 1805 waren nach Krug[1]) nicht weniger als 24 143 Morgen Domanialland in Erbpacht gegeben und auch im Jahre 1806 14 111 Morgen. Und derselbe Schriftsteller berichtet daselbst weiter, daß man die Nützlichkeit der Erbpacht immer mehr eingesehen habe, daß auch zahlreiche Corporationen, Kirchen, milde Stiftungen und selbst Privat-Personen ihre Grundstücke häufig vererbpachteten.

Eine dem Edict von 1807 gerade entgegengesetzte Stellung in Bezug auf die Erbpacht nahm das Landesculturedict vom 14. Sep-

---

[1]) Geschichte u. s. w. S. 720.

tember 1811 ein. Durch dieses Gesetz suchte man auch die Erbpachtverhältnisse, die, wie wir später noch genauer sehen werden, allerdings mit einer Reihe lästiger und ungerechter Gesetzes oder Vertragsbestimmungen verknüpft waren, aufzulösen, indem man dem Verpflichteten die Ablösung der Lasten und einige andere Freiheiten gestattete. Man ging sogar so weit, daß man mit staatlichem Einschreiten drohte, wenn nicht binnen zwei Jahren in Güte abgelöst werde, — eine Drohung die allerdings 1816 widerrufen wurde [1]).

Die Motive berühren das Erbpachtverhältniß sehr kurz. Es heißt nur [2]): „Damit das erbpachtliche Verhältniß kein Hinderniß der Vereinzelung bleibe, soll einestheils die Verwandlung in freies Eigenthum, so weit dies rechtlich angeht, erleichtert, anderntheils bis dahin aber eine Einrichtung getroffen werden, die jenen Zweck ohne Nachtheil des Erbverpächters sichert". Weiter gehen die Motive nicht auf die Sache ein. Die wesentlichen Bestimmungen des Gesetzes sind [3]): Der Erbpächter ist nach näherer Vorschrift der Ablösungsgesetze zur Ablösung des Erbpachtzinses in Theilbeträgen befugt. Auch Laudemien und andere unbestimmte Abgaben können nach festgesetzten Grundsätzen auf eine Jährlichkeit gebracht und alsdann abgelöst werden. Unter bestimmten Bedingungen sind auch Zerstückelungen der Erbpachtgüter bis zu gewissen Grenzen gestattet. — Eine Verordnung vom 31. Mai 1816 beschränkte die Ablösungsfreiheit wieder in einem Puncte. Sie verbot nämlich wieder die Ablösung des Erbpachtzinses von Grundstücken, die geistlichen und milden Stiftungen angehörten.

Merkwürdigerweise war bisher nur das Erb p a c h t recht, nicht das Erb z i n s recht [4]) berührt. Der Erbzins wurde erst durch § 29 der Ablösungs-Ordnung vom 7. Juni 1821 für ablösbar erklärt. Die Ablösungs-Ordnung stand auf demselben Standpunct wie das Edict von 1811. In ihren Motiven spricht sie auch nur ganz allgemein von „Wegräumung der Hindernisse der Landescultur und der freien Verfügung über ländliche Grundstücke" [5]).

---

[1]) Roscher, Nationalökonomik des Ackerbaues. § 70, Anm. 4.

[2]) Dönniges, a. a. O. I. S. 31.

[3]) § 2 des Edicts.

[4]) Vgl. oben S. 9 ff.

[5]) Durch diese und einige darauf folgende für uns unwichtige Gesetze war

Uebrigens war, wie durch verschiedene spätere Rescripte bestätigt ist[1]), durch obige Gesetze das Erbpachts- und Erbzinsverhältniß rechtlich nicht aufgelöst und die Besitzer der Grundstücke erwarben durch Ablösung der Reallasten keineswegs ganz freies Eigenthum. Vielmehr waren außer der gestatteten Ablösung des Zinses nur größere Dispositionsbefugnisse eingeräumt worden. Aber nach Ablösung des Canons vermochten sich die Verhältnisse auf die Dauer nicht mehr zu halten. Nur noch einmal nahm die Gesetzgebung eine die Erbpacht begünstigende Wendung. Allen bisher erlassenen Gesetzen entgegen gestattete nämlich das Gesetz vom 13. Juli 1845, daß die dem Besitzer von Erbpacht- oder Erbzins-Gütern zustehende Befugniß der Ablösung durch Vertrag ausgeschlossen werden könnte. Hierdurch wurde also die Gründung solcher Verhältnisse mit Aussicht auf Bestand wieder ermöglicht. Aber diese Begünstigung währte nicht lange, 5 Jahre später erhielt die Erbpacht den Todesstoß durch das Gesetz betr. die Ablösung der Reallasten und die Regelung der gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisse vom 2. März 1850.

Bevor wir auf die Entstehung dieses Gesetzes näher eingehen, müssen wir etwas weiter zurückgreifen, nämlich auf die „Grundrechte des deutschen Volkes". § 36 derselben lautet nämlich: „Alle auf Grund und Boden haftenden Abgaben und Leistungen, insbesondere die Zehnten sind ablösbar: ob nur auf Antrag des Belasteten oder auch des Berechtigten und in welcher Weise bleibt der Gesetzgebung der Einzelstaaten überlassen.

Es soll fortan kein Grundstück mit einer unablösbaren Grundabgabe oder Leistung belastet werden".

In dem Entwurf[2]) der Grundrechte war nur der erste Theil des § 36 enthalten und wurde ohne Bedenken von der Versammlung angenommen. Die Bestimmung des zweiten Absatzes dagegen war erst in der ersten Lesung des Entwurfs auf Antrag des Abg. Rhein-

---

die Materie jedoch nur in den östlichen Provinzen geordnet. In den wiedereroberten westlichen Provinzen galt zunächst noch größtentheils das französische Recht, welches erst im Sinne der obigen Gesetze durch die Gesetze vom 13. Juli 1829, vom 22. Dec. 1839 und vom 18. Juni u. 4. Juli 1840 geändert wurde.

[1]) Dönniges, a. a. O. S. 124 u. 125.

[2]) Vgl. Artikel VII. des Entwurfes, Band 2 der Verhandlungen der deutschen Verfassung gebenden Reichs-Versammlung (Ausschuß-Berichte S. 49).

wald aufgenommen[1]). Rheinwald meinte, sein Antrag bedürfe keiner weiteren Rechtfertigung, da man ja von dem Grundsatze ausgehe, daß der Boden von allen drückenden Lasten befreit werden müsse. Der Antrag wurde ohne Weiteres angenommen.

Die Majorität des Verfassungs-Ausschusses, an den die Vorlage zurückging, warnte vor der Einführung dieser Bestimmung[2]). „Sie würde Störung in die hergebrachten Erbzins- und Erbpachtverträge, in die Ueberlassung von Grundeigenthum gegen auferlegte Rente bringen zum großen Nachtheil der sog. kleinen Leute auf dem Lande, denen nun solcher Erwerb unmöglich gemacht würde, da sie die Kaufsumme für Grundbesitz zu erschwingen außer Stande seien. Den großen zum Theil in todter Hand vereinigten Grundbesitz an kleinere Besitzer zu bringen, wäre dadurch erschwert. Die sogenannten kleinen Leute würden sich auf die Stellung von Zeitpächtern verwiesen finden. Die Majorität beantrage daher auch auf Grund darüber ausgesprochener Wünsche des Volks den Zusatz zu streichen". In der zweiten endgültigen Lesung[3]) verzichtete die Versammlung auf die Discussion, trat aber dem Antrage der Minorität des Ausschusses auf Aufrechterhaltung des Beschlusses der ersten Lesung mit nur 232 gegen 210 Stimmen bei. Die Annahme des § 36, dessen erster Absatz ohne jeglichen Gedanken an Erbpacht- u. s. w. Verhältnisse und eine Einwirkung auf dieselben als selbstverständlich angenommen und dessen zweiter viel weiter gehender Absatz nach wenig gründlicher Ueberlegung und nur mit genauer Noth zu Stande kam, wurde verhängnißvoll für die Erbpacht in Deutschland, da diese Bestimmungen der Grundrechte in eine Reihe von Particulargesetzgebungen übergingen[4]).

---

[1]) 90. Sitzung vom 3. October 1848.

[2]) Verhandlung der constituirenden u. s. w. Bd. 1, S. 680.

[3]) 139. Sitzung vom 19. December 1848.

[4]) Man hat allerdings sonst die „Grundrechte" im allgemeinen oft mißachtet, aber in diesem Falle nicht, — wohl in Folge des Umstandes, daß die meisten Grundentlastungs-Gesetze kurz nach Erlaß der Grundrechte zu Stande kamen. In den Motiven und den Verhandlungen zu den Particular-Gesetzen wird sehr häufig auf die Grundrechte hingewiesen, die Annahme der Ablösbarkeit und, wenn auch nicht überall, das gänzliche Verbot mit Rücksicht auf sie als nothwendig dargestellt.

Kehren wir nun zur preußischen Gesetzgebung zurück. Schon Artikel 42 der Verfassung vom 5. December 1848 sprach die Aufhebung aller Beschränkungen der Verfügungsfreiheit über das Grundeigenthum aus und gebot, daß bei Uebertragung eines Grundstückes nur noch Ueberlassung des vollen Eigenthums zulässig sein solle. Die Verfassung kam gleichzeitig, theilweise sogar etwas früher zu Stande als die Grundrechte. Beide waren auf einander von großem Einfluß und wurden jedenfalls von demselben Geiste getragen. Durch das preußische Verfassungsgesetz wurde dann wieder das definitive Ablösungsgesetz bedingt. Zu dem Artikel 42 (40 des Entwurfs) stellte der Abg. von Peguilhen den Antrag die Worte: „Bei erblicher Ueberlassung ist nur noch die Uebertragung des vollen Eigenthums zulässig" zu streichen[1]). Denn dadurch würde die Erbpacht unmöglich gemacht. Durch die unbeschränkte Theilbarkeit werde ein ländliches Proletariat entstehen. Werde die Erbpacht untersagt, so würde es noch schlimmer werden, da dem weniger bemittelten Landmann damit die Möglichkeit genommen werde Grund und Boden zu erwerben. Es bleibe ihm nur übrig einen ansehnlichen Theil des Kaufgeldes schuldig zu bleiben und dann von der Laune hartherziger Gläubiger abhängig zu sein. Man solle durch solche Fesselung nicht die specielle Agrargesetzgebung beschränken, die allein befugt sei, über solche Fragen zu entscheiden.

Der Antrag wurde jedoch von den folgenden Rednern kaum beachtet, und von Peguilhen zog ihn nach einer Rede des Abg. Lensing zurück. Dieser sagte nämlich: So viel er wisse, beständen nur noch wenige Erbpachtverhältnisse, dagegen käme der Rentenkauf in Deutschland augenblicklich häufig vor. Das Verbot der Auferlegung einer Rente werde durch die Verfassung nicht erlassen[2]), und der Rentenkauf erscheine ihm empfehlenswerther als das Erbpachts-Verhältniß mit seiner Oberherrschaft.

Endgültig und ausführlich ordnete die Materie auf dem Boden der Verfassung das Ablösungsgesetz vom 2. März 1850. Es kommen hier namentlich die §§ 2, 5, 91 und 94 in Betracht:

§ 2. „Ohne Entschädigung werden folgende Berechtigungen, so

---

[1]) Verhandl. der k. preuß. Kammer in der Sitzung vom 30. October 1849.

[2]) Diese verlangte nur „volles Eigenthum".

weit sie noch bestehen, aufgehoben: . . . . . das Obereigenthum des Erbzinsherrn, desgleichen das Eigenthumsrecht des Erbpächters; der Erbzinsmann und der Erbpächter erlangen mit dem Tage der Rechtskraft des gegenwärtigen Gesetzes und lediglich auf Grund desselben das volle Eigenthum".

Nach § 5 bleiben aber doch die aus dem Verhältniß hervorgehenden Rechte des Gutsherrn auf Abgaben und Leistungen, so weit sie nicht ausdrücklich aufgehoben, bestehen mit den bisher genossenen Vorzugsrechten im Vermögen des Verpflichteten, so lange dieselben nicht auf Grund der Bestimmungen des Gesetzes aufgelöst sind.

§ 91: „Bei erblicher Ueberlassung eines Grundstücks ist fortan nur die Uebertragung des vollen Eigenthums zulässig.

Mit Ausnahme fester Geldrenten dürfen Lasten, welche nach dem gegenwärtigen Gesetz ablösbar sind, einem Grundstück von jetzt ab nicht mehr auferlegt werden. Neu auferlegte feste Geldrenten ist der Verpflichtete nach vorgängiger 6-monatlicher Kündigung mit dem 20fachen Betrage abzulösen berechtigt, sofern nicht vertragsmäßig etwas anderes bestimmt ist. Es kann jedoch auch vertragsmäßig die Kündigung nur während eines Zeitraums, welcher 30 Jahre nicht übersteigen darf, ausgeschlossen und ein höherer Ablösungsbetrag als der 25fache nicht stipulirt werden; vertragsmäßige, den Vorschriften dieses Paragraphen zuwiderlaufende Bestimmungen sind wirkungslos, unbeschadet der Rechtsverbindlichkeit des sonstigen Inhalts eines solchen Vertrages.

§ 94: Auf Ablösung oder auf Regulirung ist sowohl der Berechtigte als der Verpflichtete anzutragen befugt."

Durch dieses Gesetz sind also sämmtliche noch bestehende derartige Verhältnisse aufgehoben, und die Neuconstituirung derselben ist unmöglich gemacht. Die Verpflichteten erhielten sofort freies Eigenthum nicht etwa erst nach Ablösung ihrer Leistungen, welche mit dem 18-fachen (!) Betrage der jährlichen Leistungen geschah und durch das Institut staatlicher Rentenbanken möglichst gefördert wurde. Die Neuconstituirung ist unmöglich, weil keine unablösbare Rente mehr auferlegt werden darf. Die Bestimmung, daß ein Maximalbetrag für die Ablösungssumme festgesetzt ist, verhindert die Umgehung des Gesetzes, die in der Weise eintreten könnte, daß man durch vertragsmäßige Festsetzung einer sehr hohen Ablösungssumme die Kündbarkeit der Rente illusorisch gemacht hätte.

Die dem Gesetze beigefügten Motive[1]) sind, so weit sie die Erbpacht betreffen im ganzen recht dürftig und enthalten sich jeder tiefer gehenden Begründung. Dasselbe ist von den Commissionsberichten zu sagen. Beide betonen nur ganz allgemein die Nothwendigkeit der Entfesselung des Grundbesitzes. Die Abhängigkeit des bäuerlichen Grundbesitzes von dem gutsherrlichen stehe einer ersprießlichen Benutzung des Grundbesitzes und der Kräftigung des Landes und seiner Bewohner hemmend entgegen. Deshalb müßten die „Reste einer vergangenen Zeit", diese noch übrig gebliebenen, der freien Entwickelung aller Kräfte der ländlichen „Industrie" schädlichen Ueberreste des gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisses beseitigt werden. Die Nothwendigkeit der Ablösung des Canons, der doch eigentlich den Verpflichteten am wenigsten drückte, ja ihm durch seine Unkündbarkeit unendlich viel werth war, ist für sie überhaupt keine Frage mehr. Und wenn dieser abgelöst sei, so seien ja die einzigen noch bestehenden werthvollen Rechte der Grundherren (Heimfall des Guts, resp. Vorzugsrechte im Vermögen des Verpflichteten bei Nichtzahlung des Zinses im Erbzins- resp. Erbpacht-Verhältniß unter Lebenden u. s. w.) für ihn gänzlich unnütz und für den Verpflichteten nur lästig. So wahrte man sich dagegen, daß man den Grundherrn zu sehr schädige, wogegen man doch dem Verpflichteten große Vortheile bringe. Die volkswirthschaftliche Seite der Frage wird nur ganz kurz gestreift, indem es ganz allgemein heißt: „Durch Ausführung dieser Grundsätze wird jede noch vorhandene Beschränkung der freien und möglichst ersprießlichen Benutzung des Grundeigenthums, jedes Abhängigkeits-Verhältniß der bäuerlichen Stellenbesitzer von dem Gutsherrn beseitigt, und der bäuerliche Stand zu einem dem gutsherrlichen gleichberechtigten erhoben, mithin der Zustand herbeigeführt werden, welchen die veränderte Staatsverfassung, insbesondere die beabsichtigte Gründung einer gedeihlichen Communal-Ordnung erheischt und der eben deshalb zum Wohl nicht bloß der bäuerlichen Stellenbesitzer, sondern auch der Gutsherrn unerläßlich ist".

Bei der Berathung der betreffenden Paragraphen in der zweiten Kammer scheint man überzeugt gewesen zu sein, daß über den Ge-

---

[1]) Stenogr. Berichte über die Verhandl. der preuß. zweiten Kammer vom 22. Aug. 1849. 2. Bd., S. 80 ff.

genstand bei Annahme der Artikel 42 der Verfassung schon genug geredet sei. Dies ist um so unbegreiflicher, da doch die Interessen vieler Mitglieder des Hauses durch diese Bestimmungen des Gesetzes stark beeinträchtigt wurden. Die Eindrücke von 1848 und 1849 waren im Herbst 1849 wohl noch zu lebhaft im Gedächtniß. Man scheute sich wohl noch die „Rechte des Volks" anzutasten. Eigentlich nur ein einziger Redner, der Graf von Arnim, beschäftigte sich sachlich mit der Frage[1]). Er betont wieder, daß es dem weniger bemittelten Bauern schwer werden würde Grundbesitz zu erstehen. Sodann weist er einige Einwendungen zurück. Durch Auferlegung einer Rente werde doch wahrhaftig nicht die Gleichberechtigung der Bauern mit dem Gutsherrn angefochten (vgl. oben die Motive). Wo man je gehört hätte, daß der Schuldner im Range tiefer stände als der Gläubiger. Auch schiene die Regierung nach früheren Aeußerungen anzunehmen, daß der Grundherr und der Verpflichtete stets auf gespanntem Fuß mit einander ständen. Dies sei aber, wie er aus eigener Anschauung wisse, durchaus nicht der Fall. Arnim kam aber nach seinen Ausführungen nur dazu in der Sitzung vom 26. Nov. den Antrag zu stellen, daß die Verordnung vom 31. Mai 1816 bestehen bleibe, nach welcher[2]) der Zins der von geistlichen Stiftungen u. s. w. erblich überlassenen Grundstücke nicht ablösbar sein sollte. Die Revenuen zahlreicher Geistlichen flössen zum größten Theil aus solchen Quellen, und bei der niedrigen Ablösung würden sie gar zu schlecht wegkommen. Der Antrag wurde abgelehnt.

Bei der Berathung des § 91 hielt man sich nicht lange auf. Eine Discussion über die Zweckmäßigkeit desselben fand gar nicht statt. Es waren nur einige für uns unwesentliche Amendements eingebracht, die abgelehnt wurden. Man nahm den Paragraphen, für den die Motive ebenso wenig etwas bieten, einfach an! Der Abg. von Peguilhen, dessen bei Berathung der Verfassung eingebrachter und wieder zurückgezogener Antrag jetzt, wo durch dieses Gesetz auch der Rentenkauf verboten wurde, doch hätte erneuert werden müssen, schwieg. Allerdings hatte er früher mit seinem Antrage hauptsächlich verhüten wollen, daß die Verfassung[3]) einem Specialgesetze vorgreife.

[1]) Sitzung vom 23. Novbr. 1848.

[2]) S. oben S. 43.

[3]) „Es werden Zeiten kommen (sagte er damals), wo die Gesetzgebung in

Aber seine Motive waren in der Hauptsache doch allgemeiner Natur und es wäre wohl angebracht gewesen, den Antrag hier wieder aufzunehmen oder doch auf Gestattung des Rentenkaufs, den ja auch der Abg. Lensing befürwortet hatte, zu dringen.

Weder die Motive, noch die Commissionsberichte, noch endlich das Abgeordneten-Haus selber, haben sich also in befriedigender Weise mit der Erbpachtfrage beschäftigt. Nirgend findet sich ein tieferes Eingehen. Fast alle Begründungen der Nothwendigkeit die Erbpacht unmöglich zu machen, sind allgemeine Phrasen und treffen meist gar nicht zu. An die Möglichkeit einer Reform, die allerdings nöthig gewesen wäre, hat überhaupt niemand gedacht, weder die Gegner noch die Freunde der Vorlage. Das einzige, was die Gegner der Vorlage vorbringen, ist das Argument der Erschwerung des Erwerbs von Grundbesitz für den Unbemittelteren. Wie die Erbpacht ein Mittel sei, der übermäßigen Zersplitterung vorzubeugen, also die guten Seiten der Beschränkungen, wie sie im Stande sei mancherlei agrarische Uebelstände zu heilen — das wird nirgend dargestellt. Die Erfahrungen anderer Länder, z. B. Schleswig-Holsteins, das seinen erbangesessenen, tüchtigen Bauernstand der Erbpacht verdankt, und wo dieses Institut noch damals seine segensreiche Wirkung übte, werden mit keiner Silbe berührt. Auf die Gefahr übermäßiger Zersplitterung und einer schädlichen Vertheilung des Grundeigenthums bei dieser Gelegenheit hinzuweisen, hätte allerdings auch nicht viel genützt. Man beruhigte sich, wo einmal solche Bedenken laut wurden damit, daß die volle Freiheit die Heilmittel ja wieder in sich selbst trage. So sagte der Abg. Osterrath in der Sitzung vom 31. Oct. 1849: Der Vorredner habe gesagt, wenn die Grundstücke schließlich so klein würden, daß sie keinen Pfennig Steuer mehr zu tragen vermöchten, so verlohnte sich ihre Bewirthschaftung nicht mehr, und sie würden von ihren Besitzern verlassen werden. Das sei gerade das Gegenmittel gegen die übermäßige Zerstückelung. Trete diese ein, so würden auf obige Weise die Güter schon wieder zusammengebracht werden und ein empfehlenswerthes Verhältniß von großen, mittleren und

---

dieser Beziehung (er meinte die Zersplitterung und schlechte Vertheilung des landwirthschaftlichen Bodens) einschreiten muß, und wenn dieser Zeitpunct eingetreten ist, dann würde eine Bestimmung der Verfassung, wie sie hier vorliegt, ein Hinderniß sein".

kleinen Gütern von selbst entstehen. Wie verführerisch einfach klingt das! Abgesehen davon, daß das Heilmittel ein wenig radical und grausam zu sein scheint, war der Abg. doch in einem großen Irrthum befangen, wenn er glaubte, daß sich bei unbedingter Freiheit ein volkswirthschaftlich wünschenswerthes Verhältniß in der Bodenvertheilung herstellen würde. Denn es hat sich leider (wie wir später ausführlicher sehen werden) herausgestellt, daß in Preußen der kleine Besitz rein auf Kosten des mittleren fortwährend zunimmt, während der Großgrundbesitz auch wächst oder doch wenigstens constant bleibt.

Man war allerdings damals noch unbekannt mit den Gefahren der Mobilisirung des Grundeigenthums, die in Deutschland eine neue Erscheinung war. In ihr glaubte man allein das Heil zu finden, und in dem Streben den Bauernstand und die ganze Landwirthschaft zu heben, schoß man, fortgerissen von dem damaligen Freiheitsdrang, über das Ziel hinaus. Seltsam ist nur, daß niemand bemerkte, wie man an die Stelle der alten Schranke, die niedergerissen wurde, eine neue setzte. Denn es ist ganz entschieden eine starke Beschränkung der Freiheit, wenn man dem Grundeigenthümer in den Art. des § 91 verbietet über seinen Grund und Boden zu verfügen, und wenn man andere hindert, sich unter günstigen Bedingungen in den Besitz eines Grundstücks zu setzen. Wo bleibt da die persönliche Freiheit, der horror vor staatlicher Einmischung und die Consequenz des Manchesterthums? —

Was sonst im Abgeordnetenhause in Bezug auf die Aufhebung dieser Verhältnisse gesprochen wurde, drehte sich eigentlich nur um die Schädigung der Zinsberechtigten durch zu niedrige Ablösung des Zinses. Die Sache selbst wurde weiter nicht berührt.

3. In Hannover wurde die Erbpacht zunächst mit den andern gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnissen beseitigt. Durch § 36 des Gesetzes vom 10. Nov. 1831 wurden alle Reallasten für ablösbar erklärt und zugleich die neue Belastung von erblich ausgeliehenen Grundstücken mit Naturalzehnten und Diensten verboten. Doch dauerte dieser Zustand nicht lange. Schon in einem Schreiben vom 21. Juni 1831 hatte die Ständeversammlung zu dem Entwurf des Gesetzes bemerkt[1]): „Es sei wünschenswerth, daß die Erbpacht mit voller

[1]) Bening, Ueber die Verleihung von Grundeigenthum unter Vorbehalt eines Grundzinses. Archiv f. pol. Oek. N. F. 10. Bd. 1853. S. 211.

Verfügungsfreiheit über den ganzen Complex und bei in fester Abgabe bestehender Leistung in vielen Fällen beibehalten werden könne. Nur die Unmöglichkeit die Sache mit hinreichender Klarheit zu ordnen zwinge die Ablösung von Verhältnissen dieser Art zu gestatten. Doch möge die Regierung ein Gesetz für künftige erbliche Verleihungen unter Vorbehalt eines Grundzinses den Ständen vorlegen".

Die Regierung kam den Wünschen der Stände nach. Zugleich mit der Ablösungs-Ordnung vom 23. Juli 1833 ward ein Gesetz-Entwurf eingebracht und von der Kammer angenommen, an dessen Spitze der Satz stand: „Es dürfen Grundstücke unter Vorbehalt einer auf jeden Erwerber übergehenden unablösbaren Abgabe übertragen werden".

Die Hauptbestimmungen waren: Der Erwerber muß volles Eigenthum am Grundstück erhalten und genießt volle Verfügungsfreiheit über dasselbe. Doch darf bei ganzen „Bauerhöfen" die Zerstückelung nicht ohne Consens des Berechtigten geschehen. Sonst darf so weit zerstückelt werden, als für den Berechtigten keine Beschwerde und Unsicherheit entsteht. Die in Geld oder reinen Körnern bestehende Rente muß nach Betrag, Lieferungs-Zeit und -Ort feststehen und darf nicht durch Straf-Bestimmungen, namentlich nicht durch Strafe des Verlustes des Grundstücks bei Säumniß in der Zahlung gesichert werden. Eine Solidarverbindlichkeit der Besitzer mehrerer mit Abgaben belasteten Grundstücke für die Entrichtung der Abgaben ist unstatthaft.

Unter diesen von den früheren sich vortheilhaft unterscheidenden Bedingungen wurden nach Bening Erbpachtverhältnisse von Seiten des Kron- und Klosterguts häufig geschlossen, von den Gemeinde-Verwaltungen wahrscheinlich nicht selten. Ob derartige Verhältnisse auch zwischen Privaten zu Stande gekommen sind, ist Bening nicht bekannt. Stimmen, welche die Ablösung verlangten, seien (bis 1853) nirgend laut geworden.

So bestand denn die Erbpacht bis 1866 in Hannover unangefochten fort. Nach dem Uebergange in die preußische Herrschaft wurde zunächst eine Verordnung [1]) betreffend Ablösung der dem Domänen-

---

[1]) Verordnung vom 28. Septbr. 1867. G. S. S. 1670.

fiscus zustehenden Reallasten erlassen und diese Verordnung dann durch Gesetz vom 3. April 1869[1]) auf alle Reallasten ausgedehnt. Dieses Gesetz ging jedoch längst nicht so weit wie das altpreußische. Es verbot die Erbpacht nicht etwa, oder hob sie auf, sondern gestattete nur beiden Theilen, dem Berechtigten wie dem Verpflichteten auf Ablösung mit dem 20fachen Betrage anzutragen.

Als der Gesetzentwurf in der Session 1868—69 dem Landtage vorgelegt war, wurde die Principienfrage, so weit der Entwurf die Erbpacht betraf, überhaupt nicht mehr berührt, sondern nur einzig und allein über die Ablösungsmodalitäten gestritten. Bei diesem Streit dachte man jedoch nicht etwa daran, durch erschwerende Ablösungsbedingungen das Verhältniß zu conserviren, sondern nur die Berechtigten vor Schaden zu bewahren. Eine Ausnahme machte das Gesetz, indem es die Ablösung der Erbpachtcontracte in den „Moor- und Vehn-Colonien“[2]) nicht gestattete. Erst ein Gesetz vom 2. Juli 1876[3]) gestattete auch die Ablösbarkeit dieser Verhältnisse ebenfalls zum 20fachen jedoch mit einigen erschwerenden Modalitäten[4]). Die Motive zu dem Gesetz[5]) sagen: Obwohl diese Erbpacht-Verhältnisse besondere Eigenthümlichkeiten hätten (weshalb auch besondere Ablösungsbedingungen festgestellt werden müßten), sei doch eine fortdauernde Ausschließung derselben von der Verwandlung „unfreier“ Rechtsverhältnisse in freies Eigenthum vom wirthschaftlichen Standpunct nicht wohl zu rechtfertigen. Auch sei die wirthschaftliche Lage eines Theils der Erbpächter[6]) derart, daß man auf Mittel sinnen müsse, wie ihnen zu helfen sei, und man glaubte ihnen durch die Erlaubniß der Ablösung zu Hülfe zu kommen. (!) Im Abgeordnetenhause kam es zu gar keiner Debatte über den Gegenstand und auch im Herrenhause,

---

[1]) G. S. S. 544.

[2]) Vgl. über diese unten 7. Capitel.

[3]) G. S. S. 1760.

[4]) Nach § 4 steht, wenn, wie es in den Moor- und Vehn-Colonien meist der Fall ist, Obererbpächter oder sonstige Mittelspersonen vorhanden sind, nur den Verpflichteten der Antrag auf Ablösung zu. Und: Untererbpächter oder Colonisten einer Gemeine oder Colonie können einem und demselben Obererbpächter gegenüber nur insgesammt auf Ablösung antragen.

[5]) Anlagen zu den Verhandl. des Herrenhauses von 1876. Nr. 6.

[6]) Vgl. über die thatsächliche Lage die neuern Berichte unter S. 404ff.

wo man sich wenigstens etwas für den Gegenstand interessirte, waren die Verhandlungen sehr dürftig.

4. Für Schleswig-Holstein wurde dem Landtage ein dem hannoverschen von 1869 analoges Gesetz vorgelegt in der Session 1872—73. In dieser Provinz war die Erbpacht, wie wir oben gesehen haben, sehr weit verbreitet. Wohl der größte Theil der Bauern bestand aus Erbpächtern. Noch um das Jahr 1850 verwandelten eine Anzahl Gutsbesitzer ihre Zeitpacht-Bauern in Erbpächter [1]). Sie fuhren dabei recht gut, indem sie durch den Zins der Kaufgelder und den Canon eine erheblich höhere Netto-Einnahme erhielten als vorher die Brutto-Einnahme an Pachtgeldern und Leistungen betragen hatte. Die Mehrzahl der Gutsbesitzer scheute sich allerdings schon damals neue Vererbpachtungen vorzunehmen und zwar hauptsächlich deshalb, weil sie gemäß den in anderen Ländern gemachten Erfahrungen eine Ablösung und zwar eine Ablösung unter dem Werth fürchteten [2]).

Irgend welche Klagen über durch die Erbpacht hervorgerufene Mißstände werden nirgends erwähnt. Daß eine Reihe von Petitionen um Ablösungs-Befugniß einlief, ist nicht zu verwundern, denn die Schleswig-Holsteinschen Bauern wollten natürlich nicht allein von jenen günstigen Ablösungsbedingungen ausgeschlossen sein. Dennoch wurde in der Commission des Abgeordnetenhauses der Antrag gestellt, den Erbpacht-Canon, so weit er Privaten zustände und vertragsmäßig ausgemacht sei von der Ablösung auszunehmen. Es wurde darauf hingewiesen, daß die unkündbare Rente für den Verpflichteten vortheilhafter sei als der Genuß kündbarer Capitalien, der Berechtigte finde darin eine durch ihre Sicherheit ausgezeichnete, in der ganzen Provinz hochgeschätzte Kapitalanlage, und die neuere volkswirthschaftliche Literatur greife auf die Form der Grundrente zurück. Außerdem seien Klagen über den Erbpachtcanon noch nicht laut geworden. Der Antrag wurde aber von der Commission verworfen indem man sagte: es sei ungereimt, wenn man die fiscalischen Berechtigungen unter andere Grundsätze stellen wolle, als die privaten und der Standpunct des Antrages „sei überhaupt der

---

[1]) Hanssen, a. a. O. S. 189.

[2]) In Preußen Ablösung mit dem 18fachen Betrage.

eines unberechtigten Particularismus, der für Schleswig-Holstein andere volkswirthschaftliche Anschauungen der Gesetzgebung zu Grunde legen wolle als für alle übrigen Theile der Monarchie".

Bei der Berathung im Abgeordnetenhause [1]) wurde der Antrag nicht wiederholt. Jedoch betonte hier der Abg. Springer [2]) nochmals, daß es sich in Schleswig-Holstein bei der Erbpacht nicht um eine Reallast handele, die mit allen möglichen Mängeln feudalen Ursprungs behaftet sei. Auch ihr Ursprung sei nicht etwa dunkel, wie man dies von so vielen anderen Reallasten mit Recht behauptet hätte, sondern er liege ganz klar zu Tage in den Verträgen, die noch vorhanden und äußerst günstig für die Erbpächter seien. Wenn man sage, man könne keine Ausnahmen für einzelne Provinzen machen, so könne er dies nicht als durchschlagenden Grund anerkennen, man müsse vielmehr doch die Sachgründe prüfen. Diese sprächen für Beibehaltung der Erbpacht. Der Abgeordnete stellte sodann den Antrag auf eine Erhöhung der Ablösungssumme [3]), da es sich nicht wie 1850 vielfach in Preußen um einen Act der Unterstützung handele, sondern die Erbpächter vielmehr zu den wohlhabendsten Leuten der Provinz gehörten. In der weiteren Discussion wurde auf die Worte des Abg. Springer kaum geachtet. Nur ein alter Parlamentarier wies vornehm darauf hin, daß man dieselben Einwendungen schon 1850 gehört habe(?) und doch sei man nachher mit dem Ablösungsgesetz [4]) überall sehr zufrieden gewesen. Daß der Abg. Springer bei seinen Ausführungen nicht die geringste Unterstützung fand, muß um so auffallender erscheinen, wenn man bedenkt, daß nicht ganz zwei Jahre später am 4. December 1873 der Abg. Miquel von derselben Stelle aus unter Zustimmung der rechten Seite des Hauses sagte: Er glaube, es sei für viele Landestheile besser gewesen, die Erbpacht nicht aufzuheben, da man mit ihrer Hülfe wohl weiter gekommen wäre in der Herstellung und Erhaltung spannfähiger Höfe!

---

[1]) 20. April 1872.

[2]) aus Schleswig-Holstein.

[3]) Ein weiter gehender Antrag wäre wohl ganz aussichtslos gewesen.

[4]) Von dem die Aufhebung der Erbpacht allerdings nur einen geringen Theil bildet.

Man wird auch von diesen Gesetzen für Hannover und Holstein nicht sagen können, daß sie, so weit sie die Erbpacht betreffen, nach gründlicher Ueberlegung von Seiten der Regierung und der Volksvertretung zu Stande gekommen sind. Die Aeußerung über den „unberechtigten Particularismus" ist hier besonders characteristisch. So radical wie in Altpreußen ging man allerdings nicht vor.

Im folgenden will ich noch kurz auf die einschlägigen Gesetze der anderen deutschen Staaten eingehen, so weit mir dazu die nöthige Literatur, namentlich die Kammerverhandlungen, zu Gebote standen.

5. Im Königreich Sachsen brachte zuerst das Ablösungsgesetz vom 17. März 1832 [1]) eine Aenderung in den Erbpachtverhältnissen hervor. Dasselbe gestattete nämlich denjenigen Erbpächtern, die nicht Eigenthum an ihren Gütern hätten, das Obereigenthum des Vererbpächters gegen eine Erhöhung des Canons um 5 % abzulösen. Der Canon sollte jedoch nicht einseitig ablösbar sein und als Grundzins auf dem Gute haften. Es war dies also eine Reform des Erbpachtverhältnisses. Denn selbstverständlich fielen nicht alle Beschränkungen des Erbpächters weg.

Durch Verordnung vom 2. März 1849 [2]) wurden die „Grundrechte des deutschen Volkes" in Sachsen publicirt. Jedoch ward die Bestimmung: „Es soll fortan kein Grundstück mit einer unablösbaren Abgabe oder Leistung belastet werden" einstweilen noch nicht eingeführt. Am 15. Mai 1851 erschien dann ein Nachtragsgesetz [3]) zu den bisherigen Ablösungsgesetzen. § 10 desselben verfügt die Ablösbarkeit aller Grundzinse und Erbpachtcanons mit dem 20 fachen Betrage. Letztere sollten jedoch erst um 5 % erhöht werden [4]). § 28 bestimmt sodann, daß Geldgefälle nur noch durch schriftlichen Vertrag und in der Weise auferlegt werden könnten, daß die Ablösung nach genau festzusetzender Kündigungsfrist und festzusetzendem Betrage dem Verpflichteten jeder Zeit frei stehe. Sodann ward ein Maximalbetrag für die hypothekarische Belastung der Grundstücke überhaupt, nämlich 2½ Neugroschen auf jede Steuereinheit bestimmt.

Die allgemeinen Motive zu dem Gesetz sagen: Die durch die

---

[1]) G. S. S. 163 ff.

[2]) G. Bl. S. 40.

[3]) G. S. S. 163 ff.

[4]) Nach Analogie des Ges. vom 17. März 1832.

Grundrechte des deutschen Volks vorgeschriebenen Ablösungen bedürften näherer Ausführungsbestimmungen, und diese Vorlage sei einmal durch die Rücksicht auf das öffentliche Wohl, sodann in Hinsicht auf die „Grundrechte“ heilige Pflicht gewesen [1]. Die speciellen Motive (ad § 16 des Entwurfs) verkennen den rechtlichen Ursprung solcher Erbzinsen nicht. Ihre Unablösbarkeit sei aber nicht mehr zu erhalten. Der Commissionsbericht erkennt diese Thatsache ebenfalls einfach als richtig an. — § 18 des Entwurfs verbot überhaupt jede Auflegung von Geldgefällen auf Grundstücke. Die Grundrechte gingen noch nicht weit genug, hieß es in den Motiven, es müsse dem Entstehen aller Reallasten von vornherein vorgebeugt werden. Die Erwerbung von Grund und Boden werde nicht erschwert, weil sie durch hypothekarische Eintragung von Kaufgeldern eben so gut(?) erreicht werden könne. Nur würde man auch die Unkündbarkeit der Hypotheken verbieten müssen, um die Bestimmung der Grundrechte auch wahrzunehmen [2]. Der Commissionsbericht bemerkt: Es sei diese Bestimmung, welche den Erwerb fester Geldzinsen direct verbiete, durchaus nicht nothwendig im Interesse des Staates oder Privater, sie sei viel eher eine Dispositions-Beschränkung der Bürger. Es genüge, wenn man die Ablösbarkeit der Leistungen ausspreche und die Ablösungsbedingungen festsetze. — In der entsprechenden Fassung der Commission kam der Paragraph denn auch zu Stande. Im Abgeordnetenhause fand eine Discussion über den Gegenstand trotz der höchst mangelhaften Motivirung überhaupt nicht statt. Allerdings ist die Ablösung in Sachsen nicht so sehr erleichtert

6. In Bayern erschien das Hauptgrundentlastungsgesetz am 4. Juni 1848 [3]. Nach demselben sind alle Grundabgaben, darunter auch der Erbrechts- (= Erbpacht) Canon u. s. w. ablösbar und zwar bei Baarerlag mit dem 18fachen Capital. Jede Verleihung von Grundbesitz unter Vorbehalt des Obereigenthums wurde verboten.

Die Motive zum Gesetz erkennen die Unschädlichkeit und auch die Vortheile einer unkündbaren, unablösbaren auf einem Grund-

---

[1]) Vgl. Sitzung vom 15. December 1850.

[2]) Sitzung vom 22. December 1881.

[3]) Ges. Bl. S. 98.

stück haftenden Rente an. Wenn aber auch der Bestand fixer Renten dem Grundbesitz nicht gerade Schaden bringe und die Landwirthschaft hindere, so sei er doch eine Beschränkung der bestmöglichen Anwendung des Vermögens und darum eine Veranlassung zur Unzufriedenheit. Auch verhindere sie Ersparnisse, die sonst gemacht würden zum Zwecke der Ablösung und verursache mannigfache und kostspielige Erhebungs- und Zahlungsschwierigkeiten. Daher sei die Ablösung nicht nur zu gestatten, sondern auch zu erleichtern.

Das ist alles, was man aus den Motiven betreffs der Erbpacht entnehmen kann; besonders erwähnt wird sie weder in den Motiven noch im Gesetze. Nur ein Redner des Abgeordnetenhauses, Frhr. von Rotenhan ließ sich auf diese Frage ein [1]). Die Auferlegung einer fixen unkündbaren Rente, sagte er, sei thatsächlich nichts anderes als die Constituirung eines Erbpachtverhältnisses. Dieses sei aber anerkanntermaßen sehr förderlich für das Gemeinwohl. In der Erbpacht habe der bairische Bauernstand einen großen Vorzug vor dem anderer Länderer, den er schwer entbehren werde. Der Landmann würde sich nicht mehr mit kleinem Capital eine größere Arbeitsrente erkaufen können. Gerade durch die Unkündbarkeit habe der Canon einen großen Vortheil vor der Hypothek. Mit Rücksicht auf die gegenwärtigen aufgeregten Zustände wolle er aber dem Gesetze seine Zustimmung geben, obwohl durch diese einzelne Bestimmung ein Vorzug des bairischen Bauernstandes aufgehoben werde. Die betreffenden Paragraphen wurden sodann ohne jede weitere Discussion angenommen. Also auch hier waren die Motive der Regierung und die Verhandlungen im Abgeordnetenhause höchst dürftig und man kann getrost sagen: Das Institut ging in Baiern im Trubel des Jahres 1848 unter. Uebrigens wurde von der Erlaubniß die Bodenzinse abzulösen weit weniger Gebrauch gemacht, als man erwartet hatte [2]), obwohl die Regierung durch Errichtung einer Ablösungscasse und durch sehr niedrige Ablösungssummen die Ablösung möglichst zu fördern suchte. Da hierdurch unendliche Verwaltungskosten erwuchsen, sah man sich genöthigt ein neues Gesetz [3]) zu erlassen,

---

[1]) Sitzung vom 8. Mai 1848.

[2]) Stengel, Die Grundentlastung in Baiern, S. 9.

[3]) Gesetz vom 28. April 1872. G. Bl. S. 350.

durch welches Zwangsablösung kleinerer Beträge verfügt und die Kündbarkeit der Grundabgaben mit folgender Zwangsablösung auch den Berechtigten, so weit diese Gemeinden, Stiftungen und Private sind, unter bestimmten Bedingungen zugestanden wurde. Das Gesetz handelte übrigens nur von den Ablösungsmodalitäten, und so ist auch in den Verhandlungen und Motiven nur von diesen die Rede, während die principielle Frage gar nicht mehr berührt wird.

7. Das einschlägige würtembergische Ablösungsgesetz stammt ebenfalls aus dem Jahre 1848 (17. April)[1]. Dasselbe ordnet die Ablösung aller aus dem Lehns- und grundherrlichen Verbande entspringenden bäuerlichen Lasten unter Aufhebung dieses Verbandes an und verbietet die Auflegung neuer Grundlasten. Die Gefäll- u. s. w. Pflichtigen des Kammerguts sind zur Ablösung nicht verpflichtet, sie können dieselbe aber beantragen. Speciell von dem Erbpachtverhältniß ist weder im Gesetz, noch in den Motiven, noch in den Verhandlungen irgendwo die Rede. Dies wird seinen Grund darin haben, daß die Erbpacht in Würtemberg wenig verbreitet gewesen ist. Uebrigens ließ man sich überhaupt bei der Berathung dieses Gesetzes nicht auf Einzelheiten ein. Der Chef des Ministeriums des Innern sagte in seinem Begleitungsvortrage[2]: In Zeiten der Ruhe kann die Gesetzgebung in Ruhe die collidirenden Interessen abwägen und den Uebergang aus früheren Zuständen in eine den Bedürfnissen der jetzigen Geschlechter entsprechende Entwicklung allmählich herbeiführen. In einem Augenblick aber, wo die Entwicklungen sich drängen, ist entschiedenes Handeln unabweislich und die Regierung muß mit einem Schlage längst geltend gemachte Forderungen befriedigen. Das Zustandekommen des Gesetzes wurde geradezu hastig betrieben. In der Generaldiscussion tönte überall das Wort „Mittelalter und mittelalterliche Ueberreste" wieder. Die Specialdiscussion wurde von manchen Rednern als ganz überflüssig bezeichnet und fiel dementsprechend dürftig aus. In allem prägt sich der Charakter der Zeit deutlich aus.

8. Im Gegensatz zu diesen legislatorischen Vorgängen sind die Verhandlungen, welche in Kurhessen gelegentlich der Grundentlastungsgesetze gepflogen wurden bezüglich des Werthes der Erbpacht

---

[1]) Reg. Bl. S. 165 ff.

[2]) II. Beilagen-Bd. 1848. Nr. 54.

sehr beachtenswerth und unterrichtend. Hier waren nämlich die Erbpachtverhältnisse sehr verbreitet und bildeten demgemäß den Hauptgegenstand der Discussion.

Die Regierung hatte während der Session 1847—1848 dem Abgeordnetenhause den Entwurf eines Grundentlastungsgesetzes eingereicht. Darnach wurde die Erbpacht von der Ablösung ausgenommen (§ 2)[1]. Der über das Gesetz berathende Ausschuß war anderer Meinung. Die Erbpacht sei ein dem Feudalwesen nachgebildetes, die freie Disposition beschränkendes Institut und eine Ausscheidung derselben sei der Schwierigkeit der Begriffsbestimmung wegen gar nicht ausführbar. Es sei nicht nur Ablösung sondern sofortige Aufhebung des Instituts am passendsten, da doch einmal „aufgeräumt" werden müsse[2]. Auch die Neuconstituirung sei zu verbieten. Diese Vorschläge wurden in der ersten Lesung ohne weiteres angenommen[3]. Ein neuer Regierungsentwurf[4]) schlug vor, die seit 1814 errichteten Erbpachtverhältnisse bestehen zu lassen und nur die „zufälligen" Abgaben abzulösen. Die Begründung neuer Verhältnisse solle gestattet bleiben. Die Motive sagen: Es sei unzweifelhaft, daß das Erbpacht-Verhältniß von der Ablösung auszunehmen sei. Die Schwierigkeit liege nur in der Ausscheidung. Man habe in Ermangelung anderer Anhaltepuncte das Jahr 1814[5]) als Grenze gewählt, weil die seit jener Zeit gegründeten Verhältnisse auf rationellen Grundlagen beruhten und bisher zu keinen Klagen Anlaß gegeben hätten.

Dieser Entwurf führte zu sehr eingehenden Verhandlungen[6]. Die Mehrzahl sprach sich im Ganzen für den Regierungsentwurf aus. Man wolle nicht die Unbemittelten gänzlich vom Erwerb von Grundbesitz ausschließen. Die Erbpacht sei nicht zu entbehren, und durch ihre Aufhebung werde in die Rechtsinstitutionen eine Lücke gebrochen.

---

[1]) Beilage 176.

[2]) Beilage 211.

[3]) 60. Sitzung vom 31. Mai 1848.

[4]) Beilage 290.

[5]) Seit 1814 galten die zur Zeit des Königreichs Westphalen eingeführten französischen Gesetze (s. oben) nicht mehr und es konnten also neue Erpachtverhältnisse begründet werden.

[6]) Sitzung vom 1. und 4. August 1848.

Hebe man die seit 1814 begründeten, auf rationeller Grundlage beruhenden Verhältnisse auf, so werde niemand mehr den Muth finden weiter zu vererbpachten aus Furcht vor einem neuen Ablösungsgesetz. Sollte das Grundeigenthum entlastet werden, so dürfte man es doch nur von wirklichen Lasten befreien u. s. w. Der Vertreter der Regierung betonte endlich, daß so leicht nicht wieder eine so sichere unveränderliche Einnahme wie sie aus den vererbpachteten Domänen fließe, gefunden werden würde.

Die Gegner beschworen auch hier das Gespenst des Mittelalters herauf und warfen mit den damals üblichen Schlagwörtern um sich. In andern Ländern habe man die Erbpacht auch nicht ausgenommen. Die Verhältnisse aus der Zeit nach 1814 seien zu verwerfen, weil der Canon, der hier in Naturalien festgesetzt sei, noch mehr — im Verhältniß zum Ertrage der Grundstücke stände (!). Da erschienen ja die alten Verhältnisse noch billiger. Eine gemäßigtere Partei dagegen wollte nur die von der Regierung vorgeschlagene Scheidung nicht gelten lassen und setzte es auch in der zweiten Lesung durch, daß alle bestehenden Erbpachtverhältnisse aufgehoben, neue aber gestattet sein sollten. In der dritten Lesung wurde sodann der Antrag gestellt, die seit 1814 errichteten Verhältnisse unter der Bedingung bestehen zu lassen, daß der Consens für Veräußerung und Verpfändung fortfalle. Diesem Antrag schloß sich dann die Majorität auch an, und das Gesetz kam zu Stande.

Aber schon am 20. Juni 1850 erschien ein neues Gesetz, das die Ablösbarkeit der bestehenden Erbpachtverhältnisse und derer, die etwa noch gegründet würden, aussprach. Wie kam dieser Umschwung zu Stande? — Die Motive zu dem neuen Gesetzentwurf besagen folgendes[1]: § 34 der (auf Grund der „Grundrechte des d. Volkes" bestellten) Verfassungs-Urkunde habe bestimmt, daß alle Reallasten ablöslich sein sollten. Daher müsse man das Gesetz von 1848 auch auf die Erbpacht ausdehnen. In Folge der Aufhebung des Heimfallrechtes, des Rechtes der Consens-Ertheilung bei Veräußerung und Verpfändung sei das Verhältniß ein sehr merkwürdiges geworden und eigentlich gar keine Erbpacht mehr. Zugleich seien aber die Erbpachtgüter nicht freies Eigenthum geworden, und daher könnten diese

[1]) Verhandlungen von 1850, Beilage 20.

Grundstücke auch nicht mit Grundsteuer belastet werden, weil nach dem Gesetz von 1848 dies nur nach erfolgter Allodificirung geschehen könnte. Das sei aber ungerecht. — Die Verhälnisse seien jedoch nicht ganz zu entbehren und vor allem sei es sehr angenehm für den Staat, wenn er sich solch' eine sichere Rente vorbehalten könne. Daher wolle man die Ablösungsbedingungen so einrichten, daß sich die auf Ablösung antragende Partei nur mit einem gewissen Opfer frei machen könne, aber eine Ablösung gesichert sei, wenn sie sich als wirthschaftliches Bedürfniß herausstellte. Es solle daher der Canon auf Antrag des Berechtigten mit dem 18fachen, auf Antrag des Verpflichteten mit dem 25fachen Betrag stets abzulösen sein.

Gegen diesen Vorschlag wurde im Abgeordnetenhause wenig Opposition laut. Nur ein Abgeordneter bemerkte, daß man, wenn gesagt werde, es dürfe nicht eine Abgabe „als einzelne Ruine" bestehen bleiben, während alle anderen aufgehoben würden, doch nicht um der bloßen Consequenz willen in der Gesetzgebung Ideen ohne Rücksicht auf die practischen Lebensverhältnisse durchführen dürfe. Daraufhin wurde jedoch, wie schon vorher in den Verhandlungen über den neuen Entwurf geschehen, bemerkt, daß man die eigene Gesetzgebung den deutschen Grundrechten unterordnen müsse, und der Gesetzentwurf wurde angenommen.

Man muß gestehen, daß die hessische Regierung, da sie sich nun einmal genöthigt sah oder glaubte aus Rücksicht auf die auf den „Grundrechten" basirende Verfassung und ihre Steuergesetzgebung, gewissermaßen wieder ihre bessere Ueberzeugung das Erbpachtverhältniß ablösbar zu machen, einen recht vernünftigen Ausweg, eingeschlagen hat. Jedenfalls ist sie bedeutend weiser und mit bedeutend mehr Ueberlegung verfahren wie ein großer Theil der anderen Regierungen.

9. In Oldenburg erklärte das auf der Basis der „Grundrechte" erlassene Gesetz vom 18. Febr. 1849[1]) die Erbpacht für ablösbar und behielt auch den Grundsatz bei: „Es soll fortan kein Grundstück mit einer unablösbaren Abgabe oder Leistung belastet werden" (Art. 59). Demgemäß bestimmte das Ablösungsgesetz vom 11. Febr. 1851[2]), daß die in den Erbpachtverhältnissen begründeten

[1]) G. S. S. 57ff.
[2]) G. S. S. 557.

Verpflichtungen bei Diensten mit dem 20fachen, bei allen anderen Berechtigungen mit dem 25fachen des jährlichen Reinertrags abgelöst werden sollten (Art. 29). Uebrigens ist in Oldenburg nach diesem Gesetz noch eine Verleihung von Grundbesitz „auf mehrere Leiber" zulässig, die nur durch Rückgabe des Gutes aufgehoben wird.

10. In dem größten Theil der übrigen Staaten ist die Erbpacht für ablösbar erklärt. Unverändert ist die Erbpacht bestehen gelassen in Weimar und Rudolstadt, Braunschweig, Mecklenburg-Strelitz und den beiden Reuß. In Meiningen ist sie nur ablösbar, wenn kein Heimfallsrecht mit ihr verbunden ist. Der Fortbestand der Erbpacht-Verhältnisse ist ausdrücklich ausgesprochen in Altenburg, Gotha und Lippe-Schaumburg [1]).

Auf die Verhältnisse in Mecklenburg-Schwerin werden wir an anderer Stelle genauer einzugehen haben [2]).

Mit wenigen Ausnahmen kamen alle diese Ablösungs-Gesetze in den Jahren 1848—51 zu Stande, großentheils im engen Anschluß an die Grundrechte des deutschen Volks. Die Erbpacht fiel stets zugleich mit den anderen Reallasten, die wirklich „mittelalterliche Reste" waren. Es wird sich kaum annehmen lassen, daß man in den anderen Staaten sorgfältiger zu Werke gegangen ist, als in denen, deren Gesetzgebung vorher näher erörtert wurde. Auch hier wird man das Erbpachtverhältniß wohl beseitigt haben, ohne sich recht über das, was man that, klar zu werden. Oder es machte auch wohl zu viel Schwierigkeiten ohne Ungerechtigkeit, klar und deutlich das Nützliche vom Unnützen zu scheiden und das erstere von der Ablösung auszunehmen, Schwierigkeiten, die uns besonders auch in Hessen und Hannover, entgegengetreten sind. Jedenfalls ist zu constatiren, daß, so weit wir den Vorgang verfolgen konnten, es nicht der „übermächtig drängende Wille des Volkes", nicht Klagen der Erbpächter oder Vererbpächter waren, welche die Ablösung oder gar das Verbot der Erbpacht herbeiführten. Sehr verwunderlich ist das ganze Vorgehen nicht. Die Gesetzgebung sollte so vieles mit solcher Beschleunigung in jener aufgeregten Zeit leisten und hat das auch geleistet, daß es nur begreiflich ist, wenn sie im Einzelnen manches versah. Man

[1]) Judeich, Die Grundentlastung in Deutschland 1863. S. 229.
[2]) Siebentes Capitel.

hatte es ja auch in den Einzel-Staaten insofern recht bequem, daß man sich stets auf die „Grundrechte des deutschen Volkes" berufen konnte. Als einen bedeutsamen Entschuldigungsgrund muß man freilich anführen, daß in den bestehenden Erbpachtverhältnissen vieles enthalten war, was eine Abänderung erforderte. Aber hieraus ergiebt sich nur das Erforderniß einer Reform, nicht aber die Rechtfertigung des Verbotes oder der Verhinderung künftiger Erbpachtverhältnisse.

Manches, was in und nach der Bewegung des Jahres 1848 als baufällig niedergerissen wurde, ist später in besserer Erkenntniß zeitgemäß wieder aufgebaut worden. Unsere Aufgabe wird es sein zu prüfen, ob dies auch in der Gegenwart bezüglich der Erbpacht geboten ist.

Drittes Capitel.

Die Wissenschaft und die Erbpacht.

Zu Anfang des vorigen Jahrhunderts scheinen die Meinungen über den Nutzen der Erbpacht sehr auseinander gegangen zu sein. Bernhard v. Rohr empfiehlt in seinem „Vollständigen Haushaltungs-Recht" [1]) die Erbpacht für die Kammergüter, weil dadurch die Bevölkerung vermehrt, die Cultur verbessert würde und die regierenden Herren ihre Güter anders nicht gut bewirthschaften könnten. „Aber Privatleute oder diejenigen, die kein groß terrain haben, sollten sich nicht damit bemengen".

v. Ludewig erörtert in seinem Werke de jure clientelari Germanorum [2]) das Für und Wider in der Frage, über die acerrime gestritten würde. Doch fällt er keine Entscheidung, sondern sagt nur, man müsse hier mit großer Vorsicht zu Werke gehen.

---

[1]) 1716. S. 153.

[2]) 2. Aufl. 1737. Sect. III, Cap. IV, § VII.

Dithmar[1]) verwirft die Vererbpachtung der Domänen gänzlich. Ebenso noch der Herausgeber und Verbesserer der 6. Auflage seines Werkes Schreber im Jahre 1769. v. Justi, der sich in seiner „Staatswirthschaft“[2]) ziemlich abfällig über die Erbpacht äußert, weiß später in seinem „System der Finanzwissenschaft“[3]) das Erbzinsverhältniß, wenn es mit Zerschlagung der Domänen in Bauergüter verbunden ist, nicht genug zu loben. Er sieht, abgesehen davon, daß er das Verhältniß an sich für sehr nützlich hält, vor allem in ihm das Mittel die Bauern von der Leibeigenschaft und den Frohndiensten zu befreien, und verlangt schon, man solle bei dieser Gelegenheit die gemeinschaftlichen Hut- und Triftgerechtigkeiten abschaffen und eine Zusammenlegung der Ländereien jedes einzelnen Hofes zu bewirken suchen. Ebenso befürwortet Bergius[4]) die Verwandlung der Domänen in Erbzinsgüter, und verweist auf die von Friedrich dem Großen damit erreichten Erfolge. Dohm[5]) schildert die Zerschlagung und Vererbpachtung der böhmischen Domänen und sagt, die Maßregel „verdiene in allen deutschen Staaten bald nachgeahmt zu werden“. In finanzieller und volkswirthschaftlicher Beziehung habe sie sich vorzüglich bewährt. Jung[6]) empfiehlt ebenfalls die Erbpacht.

Noch günstiger lauten die Urtheile zu Anfang dieses Jahrhunderts, was um so auffallender erscheint, als gerade damals die Gesetzgebung in Preußen sich gegen die Erbpacht wandte. Büsch[7]), Nikolai[8]), Schmalz[9]), Weber[10]), Schwerz[11]),

---

[1]) Einleitung in die ökonomische Polizey- und Cameralwissenschaft 1731. V. Abth., 15. Cap., § IV.

[2]) 2. Aufl. 1758. II, S. 124.

[3]) 1766. S. 98 ff.

[4]) Polizey- und Cameral-Magazin 1768. 2. Bd. S. 207 ff.

[5]) Materialien zur Statistik. Lemgo 1779. 2. Lfg. S. 252.

[6]) Lehrbuch der Finanz-Wissensch. 1789. S. 294 ff.

[7]) Sämmtl. Schriften. 11. Bd. Abh. vom Geldumlauf. II. Aufl. 1817. S. 209.

[8]) Oekonom.-juristische Grundsätze von der Verwaltung des Domänen-Wesens im preuß. Staate 1802. S. 246 ff.

[9]) Handbuch der Staatswissenschaft 1808, § 375, und Encyclopädie der Cameral-Wissensch. 1809, § 739.

[10]) Lehrbuch der politischen Oekonomie 1813. II, S. 476 ff.

[11]) Beschreibung der Landwirthschaft des Niederelsasses 1816. S. 32 ff.

Sturm[1]), Wehnert[2]), Kraus[3]) heben den Nutzen der Erbpacht sowohl für die Volkswirthschaft im allgemeinen, sowie für den Fiscus hervor. Die bedeutendsten Fürsprecher aber sind Krug und Thaer, der „Vater der deutschen Landwirthschaft". Krug, dessen Ansichten auf genauem Studium der neueren Vererbpachtungen in Preußen (s. oben) beruhen, sagt[4]): „Wenn bei Befolgung dieser für die Erbpächter so vortheilhaften Grundsätze (der damals in Ostpreußen angewandten nämlich) die Vererbpachtung der Domänen-Grundstücke mehr Reinertrag bringt (wie er vorher nachgewiesen hat), so giebt es wohl wenig staatswirthschaftliche Unternehmungen, welche auf den Wohlstand des Ganzen und auf den Nationalreichthum einen so wohlthätigen Einfluß üben können, als die Ausdehnung dieses Verfahrens auf alle Provinzen des Staates".

Und Thaer[5]) sagt: „Die Vortheile der Erbpacht sind so evident, daß es keinen Zweifel hat, die Erbpacht werde in unserm

---

Die Verhältnisse haben hier einige erwähnenswerthe Besonderheiten: Bis zur französischen Revolution bestanden hier nämlich sehr zahlreiche Erbpacht- oder Erbzinsgüter. Die Begründung ging aus von allen möglichen Corporationen, welche sich durch Vererbpachtung vor den Unterschleifen ihrer Meister und Schaffner sichern wollten. Für Streitigkeiten der Bauern mit dem Obereigenthümer bestand ein besonderes Gericht, der Dinghof (curia dominicalis), welchem der Obereigenthümer oder sein Stellvertreter präsidirte. Schwerz bedauert die Aufhebung der Erbverträge. Er sagt: „Den Erbverträgen hat das Elsaß hauptsächlich den blühenden Zustand seiner Cultur und die Einführung mancher Fabrikpflanzen, wie Krapp, Taback u. s. w. zu verdanken . . . . .". „Die französische Revolution vernichtete einen großen Theil der Erbpachtungen, deren Ursprung man übersah. So verfiel denn diese für das allgemeine Beste so nützliche Einrichtung. Das Rad paßte nicht in die einmal entworfene Maschine, wo alles über einen Leisten geschlagen werden sollte; es mußte also zertrümmert werden". Uebrigens hatten diese Verhältnisse noch die Besonderheit, daß die Zerstückelung gestattet war. Nennenswerthe schlechte Folgen sollen aber nicht eingetreten sein, wohl eine Folge der Landessitte.

[1]) Lehrbuch der Cameralpraxis 1810. I. S. 273 ff.

[2]) Ueber die vortheilhafte Benutzung und den Verkauf der Domänen 1811. S. 24 ff.

[3]) Staatswirthschaft 1811. Bd. 5, S. 13 ff.

[4]) Betrachtungen über den National-Reichthum des preuß. Staates 1805. II. Th., S. 428.

[5]) Grundsätze der rationellen Landwirthschaft 1809. 1. Bd., § 127.

schärfer rechnenden Zeitalter bald allgemein werden, wenigstens da, wo die Grundbesitzungen von beträchtlicher Größe sind".

Die Forderung voller individueller Freiheit des Grundeigenthums und des Grundeigenthümers gehörte zu den Grundlehren Adam Smith's[1]), und diese Grundlehre wurde auch von den strengen Smithianern in Deutschland mindestens im Princip vertreten. Die Aufhebung der Erbpacht galt als die einfache Consequenz derselben.

Diese Consequenz ist aber nur von wenigen wissenschaftlichen Vertretern der Lehre gezogen. Die durch die Praxis bewährten unleugbaren Vortheile der Institution erwiesen sich mächtiger als das entgegenstehende Princip. Ein großer Theil der Lehrbücher ignorirt die Erbpacht, wenige verwerfen sie absolut, wieder andere nehmen eine weniger entschiedene Stellung ihr gegenüber ein, jederzeit aber haben hervorragende Vertreter der Wissenschaft und zwar großentheils Anhänger von Adam Smith die Erbpacht warm empfohlen. Die Beseitigung der Institution war nicht die Consequenz der in Deutschland gelehrten Nationalökonomie, sondern vielmehr die Consequenz der römisch-rechtlichen Doctrin des untheilbaren Eigenthums, welche die Vertreter der Freihandelsschule und des Manchesterthums in den deutschen Parlamenten sich zur Richtschnur nahmen. Die Vertreter der national-ökonomischen Wissenschaft haben nur insofern Schuld an der Beseitigung der Erbpacht, als sie nicht an eine zeitgemäße Umwandlung der Institution dachten und es verabsäumten die radicale Gesetzgebung, die vielleicht durch Vorschläge einer reformirten Erbpacht in den rechten Grenzen gehalten worden wäre, zu verhindern. — Krause[2]), Burger[3]), Malchus[4]), Hering[5]), vor allem aber Behr[6]) und v. Jacob[7]) waren eifrige Befürworter derselben. Besonders der letztere

[1]) Smith selbst behandelt die Erbpacht nirgend.

[2]) Versuch eines Systems der National- und Staats-Oekonomie 1832. II, S. 231.

[3]) Reise durch Oberitalien mit besonderer Rücksicht auf den gegenwärtigen Zustand der Landwirthschaft 1832. S. 217.

[4]) Handbuch der Fin.-Wiss. und Fin.-Verwaltung 1830. S. 48 ff.

[5]) Ueber die Agrar-Gesetzgebung in Preußen 1837. S. 119.

[6]) Die Lehre von der Wirthschaft des Staates 1822. § 88 ff.

[7]) Die Staats-Fin.-Wissensch. 1837. 2. Aufl. § 671—704.

beschäftigt sich sehr eingehend mit der Maßregel der Vererbpachtung der Domänen.

Lotz [1]) ist nur aus dem Grunde gegen die Vererbpachtung der Domänen, weil er getreu den Grundsätzen Adam Smith's unter allen Umständen auf Verkauf derselben dringt. Doch hält er, wenn man nicht verkaufen wolle, die Vererbpachtung für die beste Benutzungsart. v. Rottecks [2]) Meinung liegt nicht klar zu Tage, denn er sagt einmal (S. 255 ff.), „die Erbverpflichtungen und die Obereigenthums-Vorbehalte verdienten die Gunst der Gesetzgebung nicht, und ein für die Domänen gegebenes Privileg (sc. zu vererbpachten) würde nicht zu billigen sein“ und an anderer Stelle S. 163 „gegen die Erbpacht ließe sich nichts erinnern“. F. B. W. Hermann [3]) vertheidigt die Erbpacht, wenn er sie auch nicht direct nennt, indem er sich für den unablösbaren Grundzins ausspricht. Er hebt besonders die Erleichterung des Erwerbs von Grundbesitz durch die Canonzahlung und die Vortheile des unkündbaren Zinses hervor. Die Ablösung des Canons hält er in der Regel für eine irrationelle Handlungsweise. Sismondi erkennt in seinen Nouveaux principes d'économie politique [4]) zwar die großen Vorzüge, die die Erbpacht an sich hat, an, meint aber, es seien Streitigkeiten bei solchen Contracten unausbleiblich, und deshalb müsse man das Verhältniß verwerfen. Die nouveaux principes sind jedoch 19 Jahre früher erschienen als seine Etudes sur l'écon. pol., denen wir jene Schilderung der günstigen mit der Erbpacht in der Campagna erzielten Erfolge entnommen haben [5]).

In neuerer Zeit ist die Erbpacht lebhaft angegriffen von Knaus [6]) und Pfeiffer [7]). Der erstere wendet sich allerdings nur gegen das Verhältniß in seiner alten mit vielen Mißständen verknüpften Form,

---

[1]) Handbuch der Staatswirthschaftslehre 1822. III, S. 102.

[2]) Lehrbuch des Vernunftrechtes und der Staats-Wiss. 1835. 4. Bd.

[3]) Münchener gelehrte Anzeigen. I, S. 97. (Kritik über v. Rotteck's Lehrbuch der ökonom Politik.)

[4]) 1. Bd., l. III, ch. 9. 1819.

[5]) Vgl. o. S. 38 ff.

[6]) Ueber den socialen Werth des Zeitpächter-Standes. Tüb. Ztschr. 1844. 1. Heft.

[7]) Die Staatseinnahmen 1866. S. 140.

und letzterer spricht nur von der Domänen-Vererbpachtung, gegen welche er hauptsächlich aus dem Grunde eingenommen ist, weil er stets den Verkauf der Domänen befürwortet. Es ist übrigens auffallend, daß ein Feind jeder Erwerbs-Thätigkeit des Staates die Vererbpachtung der Domänen verwirft, die man mit Recht oft eine species alienationis genannt hat.

Bening[1]) erklärt sich trotz der Zeitströmung in jenen Jahren (1853), gestützt auf Erfahrungen in Hannover für Beibehaltung der Erbpacht. Moltke[2]) empfiehlt die Erbpacht als gute Benutzungsart der Domänen. Auch Hanssen[3]) erkennt die große wirthschaftliche Bedeutung der Erbpacht an und stellt ihre guten Erfolge in Schleswig-Holstein dar.

Rau[4]) behandelt die Erbpacht sehr ausführlich und beurtheilt sie äußerst günstig, kommt aber merkwürdiger Weise zu einem negativen Resultate, weil der Erbpacht der „heute angenommene Grundsatz" entgegenstehe, daß der Grundeigenthümer oder erbliche Nutznießer von allen Verbindlichkeiten gegen die Gutsherren zu befreien sei. Daher dürfe man keine neuen bäuerlichen Verhältnisse entstehen lassen oder müsse den Zins zum wenigsten ablösbar machen, damit der Erbpächter freies Eigenthum erlangen könne. Wenn der Zins für den Verpflichteten ablösbar sei, so sei erst die wahre Erbpacht geschaffen, und diese sei sehr zu empfehlen. Der neue Herausgeber des Rau'schen Lehrbuches Ad. Wagner[5]) sagt nicht mit Unrecht: „Rau hat sich gegen seine Ueberzeugung der principiellen Verurtheilung der Erbpacht accomodirt". Wagner ist überzeugt, daß die Erbpacht auch in unserer Zeit durchaus zu befürworten sei. Die Smith'sche Nationalökonomie, meint er, sei der Erbpacht abhold gewesen, weil sie überall ihr Idol „freies Eigenthum" habe zur Geltung bringen wollen. Sie habe übersehen, daß freies Grund-Eigenthum thatsächlich in Folge der Verschuldung, Verpfändung u. s. w. viel gebundeneres Besitzthum werden könne als das des Erbpächters, um

---

[1]) Ueber die Verleihung von Grundeigenthum unter Vorbehalt eines Grundzinses. Archiv für polit. Oekonomie. N. F. 10. Bd. 1853. S. 202.

[2]) Ueber die Einnahmequellen des Staates 1846. S. 26.

[3]) Die Aufhebung der Leibeigenschaft u. s. w. 1861. S. 195 ff.

[4]) Grundsätze der Fin.-Wiss. 1864. 1. Bd., § 130 ff.

[5]) Rau-Wagner, Fin.-Wiss. 2. Aufl. 1877. I. S. 412.

so mehr als die Verschuldung in Form der Capital-Verschuldung stattfinde.

Roscher[1]) meint das Erbpachtverhältniß werde bei höher entwickelten Völkern stets durch Zwistigkeiten vergiftet. Doch verkennt er auch nicht die großen Vortheile der Erbpacht. „Zur Wiederherstellung eines gefallenen Bauernstandes (schreibt er), welcher sein Grundeigenthum verloren hat, läßt sich kaum ein besseres Mittel denken, als die Verleihung von Erbpachtgütern an bewährte Feldarbeiter". Und später: „Bis jetzt scheint es nicht gelungen für die regeneratorische Bedeutung dieser Wirthschaftsform einen genügenden Ersatz zu finden". —

Von hervorragenden Vertretern der Landwirthschaftslehre erklärt Settegast[2]), die mit der Erbpacht verbundenen Einrichtungen erwiesen sich als Fesseln der landwirthschaftlichen Cultur wie des freien Verkehrs mit Gütern. Die moderne Wirthschaft sei über sie zur Tagesordnung übergegangen. „Kaum möchte es Cultur-Phasen geben, die nach den mit der Erbpacht gemachten Erfahrungen dazu aufforderten sie zu pflegen oder gar von neuem zu begründen". An die Möglichkeit einer Reform der Verhältnisse denkt S. gar nicht. v. d. Goltz[3]) dagegen bedauert die Aufhebung des Erbpachtverhältnisses in Preußen und warnt sich bei Beurtheilung derselben von Schlagwörtern[4]) u. s. w. leiten zu lassen.

Neuerdings hat Nasse[5]) auf die große wirthschaftliche Bedeutung hingewiesen, die die Erbpacht auch in unserer Zeit haben würde. Er hält die Aufhebung dieser Verhältnisse durch die Gesetzgebung für einen übereilten Schritt, ist aber zweifelhaft, ob, nachdem das Vertrauen auf den Bestand des Verhältnisses einmal erschüttert ist, eine Wiedereinführung zu empfehlen sei.

Schönberg[6]) spricht sich für eine reformirte Erbpacht aus:

---

[1]) Nationalökonomie des Ackerbaues 1865. § 69 ff. und § 149.

[2]) Die Landwirthschaft und ihr Betrieb 1875. I, S. 327 ff.

[3]) Die ländliche Arbeiterfrage. 2. Aufl. 1874. S. 371 ff.

[4]) Man denke an die Kammerverhandlungen!

[5]) Die wirthschaftliche Bedeutung von Erbzins- und Erbpacht-Verhältnissen. Landwirthschaftl. Jahr-Bücher 1879. S. 44 ff.

[6]) Art. Erbpacht und Erbzinsleihe im Jahres-Supplement, Bd. III. 1881, von Meyer's großem Conversations-Lexicon. S. 290.

„Unzweifelhaft hatten die früheren Erbpacht- und Erbzinsverhältnisse auch schädliche ökonomische Folgen, aber diese hatten ihren Grund nicht in den Essentialien dieser Institutionen, sondern in den Nebenbestimmungen der Verträge, und jedenfalls haben Nasse, Miquel u. a. Recht, die völlige Beseitigung derselben, wie sie in Preußen vorgenommen wurde, als eine nicht hinlänglich überlegte, voreilige, irrationelle Maßregel zu bezeichnen“.

„Es ist ein dringendes Bedürfniß, für die Erhaltung und Vermehrung des mittlern Bauernstandes zu sorgen. Dieser ist bei einer Gesetzgebung, die nur reine Zeitpachtverhältnisse und ein freies, volles Eigenthum gestattet, in der heutigen Volkswirthschaft gefährdet und hat in Preußen thatsächlich abgenommen. Es ist ferner in den östlichen Provinzen Preußens ein dringendes Bedürfniß, landwirthschaftliche Arbeiter seßhaft zu machen. Dies kann weder durch kleine Zeitpachtungen, noch allein durch die Verleihung zu reinem freien Eigenthum geschehen. Zur Erreichung beider Ziele ist es geboten, daß die Gesetzgebung auch solche Rechtsformen für kleine und mittlere landwirthschaftliche Unternehmer gestattet, bei denen Personen, welche nicht das genügende Vermögen haben, ein Gut als freie, volle Eigenthümer zu kaufen, theils ohne Capitalanzahlungen und -Abzahlungen Güter zu Eigenthum erwerben, aber nicht frei theilen können, theils als Pächter in den gesicherten vollen Nutzungsbesitz von Gütern auf ewige Zeit oder doch auf sehr lange Zeit gelangen können und hier dafür gesorgt ist, daß sie einerseits Culturverwendungen aller Art vornehmen können, andererseits nicht ohne den Willen des Eigenthümers eine Verkleinerung der Güter eintreten kann“.

„Rechtsformen dieser Art sind:

1) Der Rentenkauf (Kauf eines Gutes gegen eine unablösbare Rente), bei welchem gesetzlich dem Rentenberechtigten ein Einspruchsrecht gegen jede Parcellirung zusteht und der Verkäufer vertragsmäßig sich auch ein Vorkaufsrecht vorbehalten kann (die modificirte Erbzinsleihe).

2) Die Erbpacht, aber mit der Maßgabe, daß Laudemien und Besitzveränderungsabgaben sowie ein Zustimmungsrecht des Vererbpächters zu Verpfändungen und Veräußerungen des Erbpachtrechts nicht constituirt werden dürfen, ein Privationsrecht nur durch Deterioration begründet wird und bei etwaigem Heimfall für alle vom

Erbpächter auf das Gut gemachten Capitalverwendungen volle Vergütung zu gewähren ist.

3) Die Verleihung zu emphyteutischem Recht auf Zeit (wie in Frankreich, Belgien, Holland), etwa auf 100 oder 99 oder auch nur 50 Jahre, aber mit der Bestimmung, daß auch hier der Emphyteuta für alle Capitalverwendungen, die er auf das Gut macht, wenn nach Ablauf der Zeit der Vertrag der Emphyteusis nicht erneuert wird, zu entschädigen ist".

Viertes Kapitel.

Die Uebelstände der alten Erbpacht und die reformirte Erbpacht.

Wurde im zweiten Capitel das Vorgehen der Gesetzgebung, welche in den meisten deutschen Staaten die Erbpacht verbot oder eine Auflösung der Erbpacht-Verhältnisse durch Festsetzung niedriger Ablösungssummen zu sehr erleichterte, einer Kritik unterzogen, so sollte damit keineswegs geleugnet werden, daß die bestehenden Erbpachtverhältnisse mit manchen Mängeln behaftet waren. Aber dieselben rechtfertigten nur die Reform nicht die völlige Beseitigung der Institution.

Bei einer Wiedereinführung der Erbpacht könnte daher auch nicht daran gedacht werden, sie einfach in der alten Form, mit allen den Essentialien, die sie früher hatte, zu restituiren. Soll sie für Gegenwart und Zukunft wieder lebensfähig werden, so wäre vor allem darnach zu streben, das Verhältniß möglichst einfach und klar zu gestalten und alles unnütze Beiwerk fern zu halten. Und unseres Erachtens sollte das Essentiale der neuen, der „reformirten Erbpacht" die Ueberlassung von Grundeigenthum gegen Rentenzahlung sein, wobei an der Unkündbarkeit der Rente festzuhalten wäre. Aber alle Dispositionsbeschränkungen wären auf das zulässige Minimum zu reduciren, und von den früheren Rechten des Erbverpächters wäre für die neue Erbpacht als Regel nur das Recht des Consenses zur Theilung des Gutes beizubehalten.

Die Nothwendigkeit und Möglichkeit einer derartigen Reform zu begründen ist die Aufgabe dieses Capitels. Es bedarf hier zunächst eines Eingehens auf die „Uebelstände der Erbpacht", welche vornämlich die Beseitigung der Erbpacht veranlaßt haben und noch heute vielfach als Argumente gegen diese Institution vorgebracht werden, und der näheren Prüfung: ob und wie weit sie thatsächlich begründet sind, ob und wie weit insbesondere sie auch noch bei einer reformirten Erbpacht möglich und event. durch die rechtliche Neugestaltung des Verhältnisses zu vermeiden wären.

I. Die thatsächlichen und vermeintlichen Uebelstände der alten Erbpacht.

Diese Uebelstände lassen sich scheiden in A) solche, welche die Folge mangelhafter Rechts- oder Contractsverhältnisse früherer Zeit gewesen sind und bei einer den modernen Rechtsanschauungen und dem bereits geltenden Personenrecht entsprechenden Neuordnung der Verhältnisse unzweifelhaft wegfallen würden und B) solche, welche auch bei einer den modernen Rechtsanschauungen und dem geltenden Personenrecht entsprechenden Reform je nach der Neugestaltung noch eintreten können.

Zu A. Zu den Uebelständen dieser Art gehören vornämlich die Heirathsconsense, Abgaben bei Familienereignissen, Gebundensein an die Scholle, Frohndienste, Gegenleistungen des Erbverpächters an Holz und dergl., zahllose Streitigkeiten und die Unwahrscheinlichkeit oder Unmöglichkeit eines andauernden Bestehens derartiger Verhältnisse überhaupt.

1. Ein großer Theil der lästigen persönlichen Beschränkungen der früheren Erbpächter beruhte darauf, daß der größte Theil der Leute, die als Erbpächter angesiedelt wurden, vorher Leibeigene oder Fröhner gewesen waren. Hierhin gehören die Bestimmungen über Einholung des Heirathsconsenses, die Abgaben für diesen Consens (Bedamund) und bei Gelegenheit aller möglichen Familienereignisse trauriger und fröhlicher Art, die häufig vorkommende Gebundenheit des Erbpächters und seiner Familie an die Scholle, die zahllosen oft ungemessenen [1]) Dienste, welche den Erbpächter an der or-

[1]) Nach der Münsterischen Erbpacht-Ordnung von 1787, § 101 durften

dentlichen Bestellung seines Landes hinderten, und dem Gutsherrn weniger nützten als dem Verpflichteten schadeten, das Verbot ohne Consens Processe zu führen u. a. m. Es ist nicht nöthig für die Reformfrage auf derartige Bestimmungen und Rechtsverhältnisse weiter einzugehen. Sie gehören einem überwundenen Rechtszustande an und zeigen allerdings, daß sich früher in vielen Fällen gerechte Beschwerden gegen das Institut erheben ließen.

2. Ebenfalls mit Rücksicht auf frühere Zustände wurde — mehr früher als heute — gegen die Erbpacht geltend gemacht, der Berechtigte verbände sich oft zu Gegenleistungen, die für ihn später lästig würden. So hätten viele Gutsherren ihren Erbpächtern das Recht zugestanden, sich aus den Waldungen Bau- und Brennholz zu holen oder hätten ihnen Weide- und Triftgerechtigkeiten eingeräumt. Da sei denn vielfach der Fall eingetreten, daß diese Berechtigungen im Laufe der Jahre so werthvoll geworden seien, daß sie den an Werth gesunkenen Geldcanon übertroffen hätten, und daß so aus Activ-Besitzungen Passiv-Besitzungen geworden seien. Dieser Vorwurf wird insbesondere von Knaus (vergl. o. S. 68) erhoben. Darauf ist zu erwidern, daß in unserer Zeit der Geldwirthschaft niemand daran denken wird, derartige Verpflichtungen wieder einzuführen, die ganz unabsehbare Verhältnisse und in Folge dessen zahlreiche Streitigkeiten im Gefolge haben müssen. Derartige Contractsbestimmungen wären obendrein, so weit möglich, gesetzlich auszuschließen.

3. Dagegen hört man noch heute nicht selten als Einwand gegen die Erbpacht, daß dieselbe unendliche Streitigkeiten hervorgerufen habe, und das könne und werde auch nicht anders sein bei einem derartigen auf „ewige Zeiten" festgesetzten Contract.

Ersteres ist nicht zu leugnen, letzteres kann durchaus nicht zugegeben werden.

Gesenius[1]) erwähnt im Laufe der Darstellung der Geschichte des Erbmeierrechtes in Braunschweig sehr viele Streitigkeiten. Die meisten rührten daher, daß die Grundherren oft vergaßen, daß sie nicht mehr hörige oder gar leibeigene Bauern vor sich hatten und

---

die Dienste nicht derart sein, „daß Menschen oder Vieh dadurch zu Grunde gerichtet würden"!

[1]) a. a. O. Bd. 1.

umgekehrt, daß die Erbmeier im Gefühle ihrer Freiheit übermüthig wurden. Beide verstießen in Folge dessen häufig gegen die erlassenen Gesetze und die Contracte: die einen, indem sie den Canon willkürlich zu erhöhen suchten, unrechtmäßige Dienste u. s. w. verlangten, die anderen, indem sie sich weigerten ihre gesetz- oder vertragsmäßigen Verpflichtungen, z. B. das Einholen von Consensen bei bestimmten Gelegenheiten, das Zahlen bestimmter Abgaben, zu erfüllen. Das waren aber lauter directe Gesetzesverletzungen oder Contractbrüche, die heutzutage, schon weil die Mehrzahl der Leistungen, an welche sich die Streitigkeiten knüpften z. B. ungemessene Frohndienste, gar nicht bestände, theilweise nicht mehr möglich wären, theilweise aber bei dem heutigen geordneten Rechtszustande nicht vorkommen würden.

Weitere Streitigkeiten entstanden besonders bei den Remissionen. Diese waren früher durchaus geboten, einmal wegen der vielen und anhaltenden Kriege im 16., 17. u. 18. Jahrhundert mit ihren riesigen Verwüstungen durch Raub, Brand u. s. w., sodann weil es noch kein Versicherungswesen gab, durch welches sich der Landmann gegen die zahlreichen Gefahren, die ihm durch elementare Ereignisse, Viehsterben u. s. w. drohen, hätte schützen können. Auch verlangten die Landesherren die Gewährung der Remissionen, weil sie dann ihre Abgaben von den Bauern um so sicherer einziehen konnten. Dazu kam endlich noch die Art und Weise, wie die Taxation der Schäden ausgeführt wurde. Gesenius sagt, die Taxatoren seien meist nachlässig, bestechlich und — betrunken gewesen. In unserer Zeit würden die Remissionen gänzlich fortfallen, da sie heute in der Regel selbst bei der Zeitpacht vermieden werden.

Sonst erwähnt Gesenius nur noch Streitigkeiten über die Erbfolge der Söhne. Auch alle Streitigkeiten, von denen andere Schriftsteller sprechen, beruhen auf der gänzlichen Mangelhaftigkeit der Contracte und gesetzlichen Bestimmungen. Besonders häufig traten sie ein, wenn der Grundherr sich noch allerlei Rechte an dem Gute bewahrt oder dem Erbpächter solche auf gewisse Nutzungen zugestanden hatte. So entstand natürlich viel Streit bei Weide und Holzungsgerechtigkeiten und dergleichen Einrichtungen, oder bei der Lieferung von Naturalien, beim Ableisten der ausbedungenen Dienste u. s. w.

Wenn Sismondi[1]) sagt: „Bei der Erbpacht hätten zwei Personen ein ewiges Recht an einer Sache und das Rechtsverhältniß hinge von einem Contracte ab, der vielleicht lange vor ihrer Geburt geschlossen sei. Der Zwang, den sich beide Eigenthümer auferlegen müßten, um ihre gegenseitigen Rechte zu erhalten, könne kein Vortheil für das Eigenthum sein, er müsse Streitigkeiten hervorrufen, die an sich ein Uebel seien, und deren Entscheidung immer ungerechter und ungewisser werde, je älter das Rechtsverhältniß sei, auf das sie sich bezögen", — so trifft dieses auch nur zu, so lange man ein getheiltes Eigenthum mit seinen unübersehbaren Folgen annimmt. Das neue Erbpachtverhältniß in der hier vertheidigten Gestaltung würde unseres Erachtens so klar werden wie nur irgend ein Rechtsverhältniß sein kann. Es hinge ja auch nicht mehr mit jenen Rechten der Leibeigenschaft und Gutsherrlichkeit zusammen, die das ganze Verhältniß um so mehr verwirrten als in der Regel nicht einmal ein geschriebener Contract vorhanden war.

Von Jacini[2]), auf den sich Roscher neben Sismondi stützt, indem er den Vorwurf der Unvermeidlichkeit von Streitigkeiten erhebt, hat schon Nasse a. a. O. nachgewiesen, daß er alle Streitigkeiten auf die Mangelhaftigkeit der Festsetzung des Canons (Naturallieferung mit Verbot der Culturveränderung!) zurückführt, wozu noch der Mangel kommt, daß das Erbpachtgut bei der Vererbung in der Lombardei[3]) stets getheilt wird, und so der Berechtigte schließlich mit einer Unzahl kleiner Erbpächter zu thun hat.

Man muß jedenfalls anerkennen, daß ein großer Theil der Streitigkeiten seinen Grund in Umständen hatte, die heut' zu Tage gar nicht mehr existiren, der andere Theil aber nur bei ganz irrationellen Contracten und mangelhafter Gesetzgebung entstehen konnte. Der Vorwurf würde daher eine reformirte Erbpacht nicht mehr treffen.

4. Triftiger erscheint auf den ersten Blick der Einwand: Die

---

[1]) In seinem älteren Werke: Nouveaux principes etc. 1819. l. III. ch. 9.

[2]) La proprieta fondiaria et le populazioni agricole in Lombardia. 3. ed. 1857. pag. 120ff.. 195.

[3]) Auf dort gemachten Erfahrungen beruht nämlich Jacini's Urtheil.

Erbpachtverhältnisse seien auf die Dauer unhaltbar. Im Laufe der Zeit würden die Erbpächter den Ursprung ihrer Belastung und die Vortheile, die sie oder ihre Vorfahren sich durch sie errungen hätten, vergessen. Die theilweise neue Urbarung von Grundstücken scheine dem Menschenverstande einen einleuchtenden Rechtsanspruch auf das volle Eigenthum zu geben, und der Canon würde alsdann als eine drückende Last empfunden werden. In Zeiten der Aufregung würde die öffentliche Meinung stets auf Seiten der Erbpächter sein und diese in ihrem Verlangen nach Ablösung unterstützen.

Hierin liegt unverkennbar eine gewisse Wahrheit. Jedoch scheint man auch hier von Voraussetzungen auszugehen, welche hauptsächlich auf den früheren Zuständen basiren. Damals wußte man allerdings in der Mehrzahl der Fälle nicht anzugeben, woher eigentlich die Belastung der Grundstücke stammte. Die Erbpacht-Verhältnisse waren dazu mit allen möglichen Dingen verquickt. Mehrfach wurde oben erwähnt, wie in den Kammerverhandlungen u. s. w. (Hannover, Hessen) die Schwierigkeit, ja die Unmöglichkeit hervorgehoben wurde, die Erbpacht von andern drückenden Reallasten zu scheiden. Man ging auch häufig nicht fehl, wenn man sie aus Verhältnissen wie die Leibeigenschaft, die Hörigkeit u. s. w. ableitete, die nach unseren Rechtsanschauungen durchaus verwerflich sind. Das würde aber doch in Zukunft ganz anders liegen. Hier würde der Contract stets deutlich und klar bekunden, woher die Verpflichtung stammt und nicht bloß ein einzelner Contract, sondern eine ganze Reihe von Contracten, die alle auf denselben Ursprung hinweisen.

Auch die Furcht vor Benachtheiligung der Erbverpächter in Zeiten der Aufregung dürfte mindestens übertrieben sein. Wenn früher die öffentliche Meinung durch Befürwortung billiger Ablösungsbedingungen für die Erbpächter Partei nahm, so war das bei der herrschenden Unklarheit und der Verworrenheit der Verhältnisse wohl erklärlich. In Zukunft würde dagegen der Erbpächter nicht zu den „armen unter der Feudalherrschaft seufzenden“ Unterdrückten gehören, welche in solchen Zeiten leicht über die Gebühr begünstigt werden. Man prüfe z. B. die Lage der behäbigen holsteinschen Erbpächter oder gar eines niederländischen „beklemde meyer“ (vgl. 7. Capitel). Ihre Verhältnisse sind wahrlich nicht Mitleid erregend.

Alle diese Einwendungen fallen für die Reformfrage nicht ins

Gewicht. Schwieriger wird dieselbe dagegen in Hinblick auf die Einwendungen, welche sich auf die Uebelstände

zu B. stützen. Dieselben haben im wesentlichen auch die Erbpacht in ihrer früheren Rechtsgestalt zur Voraussetzung und richten sich hauptsächlich gegen die Theilung des Eigenthums, die Besitzveränderungsabgaben, das Heimfallsrecht, das Consensrecht des Vererbpächters bei Verpfändungen und Veräußerungen, das Vorkaufsrecht des Vererbpächters, den Verzicht desselben auf das Steigen der Grundrente und die Unkündbarkeit des Canons. Die Einwendungen sind von verschiedenem Gewicht. Die meisten, unter obiger Voraussetzung an sich begründet, erfordern eben deshalb eine fundamentale Aenderung des früheren Rechtsverhältnisses. Andere könnten gehoben werden, wenn die betreffenden, den Erbpächter einschränkenden Bedingungen nicht als gesetzliche constituirt, sondern nur als auf freier Abrede der Contrahenten beruhende unter gewissen Cautelen zugelassen würden. Eine Einschränkung beider Contrahenten müßte u. E. als Regel bestehen bleiben: die Unkündbarkeit des Canons. Die Auffassung derselben als eines Uebelstandes erscheint uns sachlich nicht gerechtfertigt und keinenfalls von solcher Bedeutung, um darum auf die Vortheile, welche die reformirte Erbpacht bieten würde, zu verzichten.

1. Von geringer Bedeutung dürfte der Einwand sein: Die Erbpacht sei ein Verhältniß, das auf getheiltem Eigenthum beruhe. Getheiltes Eigenthum sei juristisch ein Unding und mache das ganze Verhältniß unklar. —

Mag man über die juristische Frage des getheilten Eigenthums denken, wie man will, uns erscheint dieser doctrinäre Einwand irrelevant, da man getheiltes Eigenthum gar nicht herzustellen braucht. Will man ein zeitgemäßes Erbpachtverhältniß constituiren, so müßte sich dieses mehr dem Rentenkauf nähern. Der Erbpächter würde volles ungetheiltes Eigenthum an seinem Gut erwerben gegen die Verpflichtung zur Zahlung einer Rente. Wollte man bei einem derartigen Verhältniß von getheiltem Eigenthum reden, so müßte man diese Bezeichnung auch auf jedes hypothekarisch verschuldete Grundstück anwenden. —

2. Mit der Erbpacht, wird von den Gegnern gesagt, seien unbestimmte, hart drückende und ungerechte Abgaben verbunden: die Laudemien (Lehnwaare) und Mortuarien. — Dies sind Abgaben,

welche beim Uebergang des Gutes an einen neuen Besitzer meist in verschiedener Höhe je nach der Person des Nachfolgers (Anerbe, Erbe, Käufer u. s. w.) gezahlt wurden und in verschiedenen Gegenden Deutschlands unter den verschiedensten Namen existirten. Durch diese Abgaben würde der Erbpächter gegenüber anderen Grundbesitzern schwer benachtheiligt, dieselben seien, weil ganz unberechenbar höchst lästig, unter Umständen (bei zahlreichen Besitzveränderungen) sehr ungerecht und ihre Erhebung fiele gerade in die ungelegenste Zeit (Uebergang des Gutes in andere Hände). Auch werde die Volkswirthschaft erheblich geschädigt, weil der wünschenswerthe Uebergang der Güter in die fähigsten Hände erschwert werde.

In der That findet man diese Abgaben in fast allen Erbpachtcontracten. Beide sind aus dem Lehnwesen herüber genommen. Sie waren entweder in Procenten des Kaufpreises, oder des Gutswerthes, oder des Canons ausgedrückt und hatten den Zweck, den Grundherrn für den Verzicht auf den Antheil an der Steigerung der Grundrente zu entschädigen, was freilich hierdurch nur in sehr unvollkommener, unregelmäßiger Weise geschah.

Der Einwand trifft zu und es wäre deshalb gerechtfertigt bei einer Reform der Erbpacht diese Abgaben zu verbieten [1]).

3. Zweifelhafter liegt die Frage des Heimfallsrechts (Privationsrechts).

Auch viele Vertheidiger der Erbpacht (in einer reformirten Gestalt) für die Gegenwart wollen es nicht völlig fallen lassen.

Andrerseits wird dagegen vorgebracht, es sei für den Erbpächter höchst lästig, eine stete Beunruhigung und daher stets sehr verhaßt gewesen.

Ueber das Heimfallsrecht galten die verschiedensten Bestimmungen, die theils in die Gesetzgebung, theils in die Contracte aufgenommen waren. So fiel das Erbpachtgut oft ohne Entschädigung, ohne Rücksicht auf die Erben heim, wenn der Erbpächter eine kurze Zeit lang mit dem Zins im Rückstande blieb, ohne Consens Holz fällte, sein Grundstück durch Kauf oder Erbpacht vergrößerte (!), wider Willen des Gutsherrn heirathete, ein Verbrechen beging, das Gut deteriorirte, wenn männliche Nachkommen fehlten oder überhaupt die Vererbung nur in bestimmter Ordnung stattfinden konnte 2c.

[1]) Vgl. übrigens betr. Laudemium, 7. Capitel, III, 2.

Das Heimfallsrecht war jedenfalls berechtigt, so lange die Rechtsordnung noch wenig ausgebildet, die Rechtsprechung langwierig und unsicher war, und was das Heimfallsrecht beim Mangel directer Nachkommenschaft betrifft, so lange man nur ein Intestaterbrecht am Grundbesitz kannte.

Bei der Frage nach der Berechtigung und Zweckmäßigkeit dieses Rechts für die Gegenwart ist zu scheiden zwischen dem Heimfallsrecht mit und ohne Entschädigung des Erbpächters für Kaufgelder und Meliorationen [1]).

a. Das Heimfallsrecht ohne Entschädigung wäre jedenfalls ungerecht, weil dem Erbpächter etwaige Capitalverwendungen oder etwaige Anzahlungen [2]) unersetzt blieben. Es wäre aber auch höchst unzweckmäßig, weil es den Erbpächter realcreditlos machen, überhaupt das Zustandekommen von Erbpachtungen ganz verhindern oder erschweren und eine Handhabe zur Uebervortheilung und Tyrannisirung des schwächern Theiles bieten würde. Eine rationelle Gesetzgebung müßte daher das Heimfallsrecht ohne Entschädigung, auch das vertragsmäßig zu constituirende verbieten.

b. Das Heimfallsrecht mit Entschädigung, von dem also event. allein noch die Rede sein könnte, kann für die Gegenwart nur in zwei Fällen in Frage kommen: im Falle der Nichtzinszahlung und der Deterioration. Vom Rechtsstandpunct aus scheint gegen dasselbe kaum etwas einzuwenden zu sein. Die Frage ist daher eine Frage der Zweckmäßigkeit.

Dies Recht im Falle der Nichtzinszahlung als gesetzliches zu constituiren oder auch nur als vertragsmäßiges zuzulassen, dürfte u. E. nicht zweckmäßig sein. Der Vererbpächter hätte ja für seine Canonforderung das Recht der ersten Hypothek, also wenn auch nicht absolute, doch die größtmöglichste Sicherheit. Da aber der Fall der Nichtzinszahlung dennoch eintreten kann und der Hypothekengläubiger alsdann in dem Kündigungsrecht einen Schutz hat, würde man auch dem Vererbpächter eine ähnliche Sicherheit zu Theil werden lassen müssen. Diese wäre dadurch zu beschaffen, daß man ihm die

---

[1]) Letztere im weitesten Sinne gefaßt.

[2]) Auch die reformirte Erbpacht würde Erbbestandsgelder keineswegs ausschließen.

Befugniß einräumte im Fall der Nichtzinszahlung den nach vorher bestimmtem Satze capitalisirten Canon zu kündigen[1]) oder die Sequestration zu beantragen. Ein Bedürfniß nach dem Heimfallsrecht läge also aus diesem Grunde nicht vor. Dagegen wäre es bedenklich, da es z. B. vorkommen kann, daß ein Gutsherr, der einem Erbpächter (einem Arbeiter) nicht gut gesinnt ist, oder dessen Grundstück wieder an sich bringen will, das Recht zur Chicane mißbraucht. Gegen diese Gefahr sollte der Erbpächter gesichert sein.

Zweifelhafter dagegen liegt die Frage bezüglich des Falles der Deterioration. Das Heimfallsrecht für diesen Fall wird auch von Vertheidigern einer reformirten Erbpacht befürwortet. Für dasselbe läßt sich anführen, daß es eine Consequenz der Unkündbarkeit des Canons sei, da durch eine Deterioration nicht bloß vorübergehend die Zahlung des Canons gefährdet, sondern überhaupt die Rentenkraft und der Werth des Grundstücks, also die Sicherheit der Forderung, vernichtet werden kann. Dafür würde ferner sprechen, daß z. B. Gutsbesitzer sich leichter entschließen würden auch an Arbeiter, deren Leistungsfähigkeit als eigene Wirthe sie nicht kennen, zu vererbpachten.

Dagegen ist einzuwenden einmal wie oben die Gefahr des Mißbrauchs dieses Rechtes seitens des Vererbpächters, sodann daß der Begriff der Deterioration ein äußerst vager und die rechtliche Bestimmung des Grades der Deterioration, bei welchem dem Vererbpächter das Heimfallsrecht zustehen soll, eine äußerst schwierige ist. Es könnte ein solches dem Vererbpächter doch nur dann begründeter Weise eingeräumt werden, wenn durch die Deterioration sein Vermögensrecht — zu dessen sonstigem Schutz er kein Mittel hat — gefährdet wird. Die practische Durchführung eines solchen Rechts dürfte aber auf große Schwierigkeiten stoßen, da es dem Vererbpächter nicht erst, wenn sein Vermögensrecht schon durch die Deterioration verletzt oder vernichtet ist, zustehen müßte. Für den Rechtsstreit dürfte kaum ein klares Recht geschaffen werden können.

Erwägt man andrerseits, daß, da in allen anderen Fällen ein

---

[1]) Vielleicht aber erst nach Ablauf einer bestimmten Frist, damit nicht einfache Unordnungen oder vorübergehende Zahlungsunfähigkeit zu harte Folgen nach sich ziehen.

Heimfallsrecht ausgeschlossen sein würde, der Erbpächter nur durch eine solche Verschlechterung gefährdet wäre, welche die nach Möglichkeit gesicherte Zinszahlung beeinträchtigt, erwägt man ferner daß, da der Erbpächter dasselbe Interesse an guter Bewirthschaftung seines Gutes hätte wie ein Eigenthümer, die Deterioration im Gegensatz zur Zeitpacht nur seltene Ausnahme sein würde, so erscheint es uns mit Rücksicht auf jene Schwierigkeiten zweckmäßiger das Heimfallsrecht im Falle der Deterioration erheblich zu beschränken und den contractlichen Vorbehalt desselben nur für eine bestimmte Zeit (vielleicht 10 Jahre nach Abschluß des Vertrages) zu gestatten. Binnen dieser Zeit kann sich z. B. ein Gutsherr von der Leistungsfähigkeit eines als Erbpächter angesiedelten Arbeiters überzeugen und sich zugleich durch ein während dieser Periode in Ratenzahlungen aufzubringendes, nicht zu hohes Erbbestandsgeld für die Zukunft sichern[1]). Selbstverständlich wäre die etwaige Entschädigung und die Sorge für Cautelen zu Gunsten der schwächeren Partei.

4. Ein weiterer Vorwurf richtet sich gegen das Essentiale der früheren Erbpacht: das Zustimmungsrecht des Vererbpächters zu Veräußerungen und Verpfändungen des Erbpachtrechtes. Durch die erste Bestimmung sei der Erbpächter häufig thatsächlich an die Scholle gebunden und durch die zweite Bestimmung häufig verhindert Meliorationen vorzunehmen oder sein Gut zu vergrößern.

Es mag dahingestellt bleiben, in wie weit diese Behauptung thatsächlich begründet ist. In der Regel wurde das Consensrecht milde gehandhabt. Aber wir würden auch für die reformirte Erbpacht die Beibehaltung dieses Rechtes im alten Umfange keineswegs befürworten.

Die Frage liegt verschieden bezüglich des Rechtes bei Verpfändungen und bei Veräußerungen.

a. Das Consensrecht bei Verpfändungen ist zur Sicherung der Forderungen des Vererbpächters gänzlich überflüssig, da es diesen

[1]) Das hannoversche Gesetz von 1833 verbot das Heimfallsrecht. Es verbot sogar überhaupt irgend eine Strafbestimmung in die Erbpachtcontracte aufzunehmen, um sich die Leistungen des Erbpächters zu sichern, ausdrücklich die Strafe des Gutsverlustes. Ueber nachtheilige Folgen war nirgend etwas zu finden.

nicht schädigt, wenn auf das Erbpachtgut andere, der seinigen nachgehende Forderungen eingetragen werden, um so mehr als solche Hypotheken in der Regel zur Durchführung von Meliorationen aufgenommen werden, und dazu beitragen seine Rente nur noch mehr zu sichern. Zuzugeben ist aber, daß in einzelnen Fällen z. B. der Ausgabe von Erbpachtungen an Arbeiter der Gutsherr ein besonderes Interesse daran hat, daß der Arbeiter nicht durch Verschuldung von Haus und Hof getrieben wird. Dieses Interesse würde sich indeß dadurch zweckmäßiger bethätigen, daß solche Gutsbesitzer z. B. durch Anregung und Förderung der segensreichen Raiffeisen'schen Creditvereine darauf hinwirkten den gefährlichen wucherischen Credit einzuschränken. Da aber ein Creditbedürfniß der kleinen Erbpächter[1]), die in dem Besitz ihres Gutes gegen Rentenzahlung (im Gegensatz zum Kauf) schon einen sicheren Credit haben, nur selten eintreten wird, also von einer allgemeinen Gefahr nicht die Rede sein, das Zustimmungsrecht aber gerade im einzelnen Fall sehr lästig werden kann, so erscheint es richtiger, den Vorbehalt desselben gesetzlich zu untersagen.

b. Auch das Consensrecht bei Veräußerungen[2]) erweist sichbei näherer Betrachtung als in den meisten Fällen überflüssig und würde einer erheblichen Einschränkung bedürfen.

Der Vererbpächter kann bei einer Veräußerung des Gutes nie oder nur in seltenen Fällen voraussehen, ob der neue Erbpächter im Stande sein wird das Gut zu bewirthschaften. Er könnte höchstens die finanziellen Verhältnisse desselben prüfen, aber diese allein geben ihm auch keine Gewähr und entziehen sich häufig einer sicheren Prüfung. Seine Forderungen gehen außerdem allen anderen vor und werden mit der Zeit immer sicherer. Im Interesse dieser ist das Recht durchaus unwesentlich.

Aber bei kleinen Vererbpachtungen (an Arbeiter) kommt noch etwas in Betracht: die Personenfrage. Es kann einem Gutsbesitzer, der sich durch Anweisung von Erbpachtungen einen Arbeiterstamm sichern will, nicht gleichgültig sein, an welcher Art Leute

---

[1]) Nur bei solchen wäre überhaupt ein solches Consensrecht zu rechtfertigen gemäß unserer Ausführung.

[2]) Es handelt sich hier nur um Veräußerungen im Ganzen.

eine derartige Erbpachtung kommt. Eine rationelle Gesetzgebung hätte daher unseres Erachtens folgenden Weg einzuschlagen: Das Consensrecht bei Veräußerungen würde kein Essentiale der Erbpacht bilden, die contractliche Festsetzung aber desselben nur zu gestatten sein bei Vererbpachtung eines Gutes von 2—3 ha und darunter. Und in diesem Fall dürfte der Consens nur verweigert werden, wenn der Käufer, wegen Vergehens gegen Eigenthum, qualificirten Müssigganges u. s. w. bestraft oder übel berüchtigt wäre.

Eine weiter gehende Beschränkung des Veräußerungsrechtes kleiner Erbpächter wäre bedenklich, da es die besonders in den vorzüglich in Betracht kommenden Gegenden des Großgrundbesitzes schon an sich bestehende große Abhängigkeit der landwirthschaftlichen Lohnarbeiter noch bedeutend erhöhen würde. Die durch die vorgeschlagene Anordnung hervorgerufene Beschränkung des Arbeiters wäre, wenn im Falle der Veräußerung trotz Verweigerung des Consenses der Vererbpächter, nicht der mittellose Erbpächter, in die Lage des Klägers gedrängt würde, durchaus gerechtfertigt [1]). Die Beseitigung des Veräußerungsconsenses für größere oder mittlere Erbpachtungen dürfte nach obigen Ausführungen um so weniger Bedenken unterliegen als die Erfahrung z. B. in Holland gezeigt hat, daß der Mangel desselben nicht die geringsten schädlichen Folgen gehabt hat.

Sollte man fürchten, daß wegen der Beschränkung des Veräußerungsconsenses sich Gutsbesitzer schwerer zur Vererbpachtung an Arbeiter entschließen würden, so ist dagegen zu erwägen, daß die einsichtigen und wohlwollenden gegenüber den beiden Theilen sich bietenden Vortheilen sich nicht dadurch abhalten lassen werden, daß aber eine weiter gehende Befugniß gerade in den Händen der weniger einsichtigen und wohlwollenden am gefährlichsten wäre.

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, daß die Sachlage sich erheblich ändert je nach der Stellung, welche die Reform zum Vorkaufsrecht einnimmt. Bleibt ein solches bestehen, so ist die Gefährdung des Vererbpächters, wenn man von einer solchen überhaupt sprechen will, wo nicht beseitigt, so doch auf ein Minimum reducirt,

[1]) Die Verweisung an eine Verwaltungsbehörde (Ortsbehörde, Landrath) bei Consensverweigerung ist nicht möglich, da in Preußen wenigstens diese häufig mit dem Gutsbesitzer identisch oder doch parteiisch, resp. unfähig zur Entscheidung sein würden.

da er sich durch Ausübung dieses Rechtes gegen ihm mißliebige Nachfolger des Erbpächters sichern kann.

5. Gegen das Vorkaufsrecht des Erbpächters wurde und wird eingewendet: Es sei für den Erbpächter sehr lästig, erschwere ihm den Verkauf des Gutes und schädige damit auch seinen Realcredit. Denn wer werde sich auf Verhandlungen einlassen wollen, wenn er gar nicht sicher sei, daß, wenn er vielleicht nach langen Verhandlungen, Vermessungen und Schätzungen u. s. w. mit dem Erbpächter handelseinig geworden sei, ein anderer komme und ihm das Gut vorwegkaufe.

Das alte Vorkaufsrecht hatte hauptsächlich den Zweck zu verhüten, daß der Verkaufspreis zu niedrig angesetzt würde, um den Werth des in der Regel in Procenten des Kaufpreises zu zahlenden Laudemiums herabzudrücken. Es kann sich hier wohl bloß darum gehandelt haben, eine Täuschung des Berechtigten in dem ihm vorgelegten Contract zu verhindern. Denn man kann nicht annehmen, daß der alte Erbpächter um an dem in Procenten des Kaufpreises festgesetzten Laudemium zu sparen, den Verkaufspreis herabgedrückt hätte. Es leuchtet ein, daß beim Fortfall des Laudemiums (vgl. o. S. 79) auch dieser Grund für das Vorkaufsrecht fortfallen würde.

Das Vorkaufsrecht war weiter und wäre auch heute noch insofern von Werth, als es dem Vererbpächter die Möglichkeit giebt schlechte Wirthe, ihm unliebsame Personen von der Erbpachtung fern zu halten. Die Erreichung dieses Zweckes ist indeß im Wesentlichen nur bei kleinen Erbverpachtungen an Arbeiter von Wichtigkeit. Der Vererbpächter kann mit Hülfe jenes Rechts sich nicht nur bestrafte u. dgl. Personen ohne große Schwierigkeit fern halten, sondern insbesondere auch unfähige Leute und solche, welche voraussichtlich nicht bei ihm arbeiten, sondern auf dem Erbpachtgute etwa ein Gewerbe betreiben wollen.

Für größere und mittlere Erbpachtungen treffen die oben erwähnten Uebelstände des Vorkaufsrechtes in vollem Umfange zu. Andrerseits hat hier der Vererbpächter in den seltensten Fällen ein Interesse an demselben, er ist in der Regel auch nicht in der Lage sich desselben zu bedienen (Nothwendigkeit größerer Capitalien). Außerdem kann es noch durch Umgehung illusorisch gemacht werden. Bei kleineren Erbpachtungen dagegen sind die Vorbereitungen zum

Verkauf viel einfacher, der Vererbpächter kann seine Einwilligung binnen wenigen Tagen geben. Die Belästigung der Erbpächter ist also sehr gering. Und zweifelsohne hat der Vererbpächter hier ein bedeutendes Interesse am Vorkaufsrecht und ist auch leicht im Stande sich desselben zu bedienen.

Hiernach dürfte ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht zu befürworten sein, als vertragsmäßiges aber wäre es jedenfalls zu gestatten für Erbpachtungen von 2—3 ha und darunter; im Interesse des Erbpächters sollte dasselbe indeß zugleich an die Geltendmachung binnen einer bestimmten Frist, etwa 8—14 Tage gebunden sein. Für größere Erbpachtungen wäre es gesetzlich auszuschließen.

6. Ein Haupteinwand gegen die Erbpacht ist: Der Vererbpächter verzichte auf das Steigen der Grundrente.

Es ergiebt sich hier zunächst die Vorfrage, ob der Vererbpächter überhaupt einen berechtigten Anspruch auf die gestiegene Grundrente hat. Dieselbe ist unschwer zu beantworten: Erwirbt, wie für die Erbpacht heute zu fordern, der Erbpächter volles Eigenthum an seinem Grundstück, so steht die Vererbpachtung dem Verkauf gleich und dem Vererbpächter ein berechtigter Anspruch auf die gestiegene Grundrente nicht zu. Aber Zweckmäßigkeitsgründe lassen es doch angezeigt erscheinen dem Vererbpächter einen Antheil an der Steigerung der Grundrente zu sichern. Wenn man eine ausgedehnte Anwendung der Erbpacht für volkswirthschaftlich wünschenswerth hält, so wird man darnach streben müssen dem Vererbpächter diesen Vortheil zuzuwenden. Man tritt damit dem Erbpächter auch keineswegs zu nahe. Denn nur ein Theil der gestiegenen Grundrente kommt auf Rechnung seines Verdienstes, einen großen, unter Umständen den bei weitem größeren Theil verdankt er äußeren von ihm unabhängigen Umständen und der bestehenden Grundeigenthumsordnung. Man könnte dem Vererbpächter aber durch eine zweckmäßige Festsetzung des Canons einen erheblichen Antheil an der gestiegenen Grundrente sichern und dadurch bewirken, daß die Erbpacht gegenüber dem Verkauf und der Verpachtung auf Zeit einen Vortheil böte, der Grundeigenthümer, wo Vererbpachtung an sich wünschenswerth wäre, derselben geneigter machen würde[1]).

---

[1]) Zugleich findet durch eine derartige Festsetzung des Canons der Vor=

Bei der Zeitpacht kommt dem Eigenthümer allerdings das Steigen der Grundrente fast durchaus zu Gute. Dahingegen ist zu bedenken, daß der Zeitpächter, weil er der Früchte seiner Mühe nicht sicher ist, überhaupt sehr bedeutende Meliorationen, auf welche stets ein Theil der Steigerung der Grundrente zurückzuführen ist, nicht vorzunehmen pflegt oder doch nur solche, deren Früchte ihm selbst während seiner Pachtzeit zufließen [1]. Beim Verkauf verzichtet aber der bisherige Eigenthümer völlig auf jedes Steigen der Grundrente. Und gerade den Verkauf muß man zur Vergleichung heranziehen, wenn man die Vererbpachtung als eine Eigenthums-Veräußerung auffaßt. Ein reformirter Erbpachtvertrag würde seinem Wesen und seiner äußeren Gestalt nach einem Kaufcontracte viel ähnlicher sein als einem Zeitpachtcontracte. Kann man daher dem Vererbpächter einen Antheil an der gestiegenen Grundrente wahren, so hat die Erbpacht in diesem sehr wichtigen Puncte einen bedeutenden Vortheil vor dem Verkauf voraus, während sie der Zeitpacht nicht sehr bedeutend nachsteht.

Für die Beantwortung dieses Punctes bedarf es eines näheren Eingehens auf die Frage des zweckmäßigen Erbpachtcanons.

Es handelt sich hier darum eine ewige Rente und zwar so zu constituiren, daß auf der einen Seite die Rente für den Vererbpächter mindestens den gleichen Werth behält, ihm aber zugleich ein Antheil an der Steigerung der Grundrente gesichert ist, auf der andern Seite aber der Erbverpächter auch nicht zu viel erhält, und die Zahlung der Rente für den Erbpächter nicht unbequem, derselbe insbesondere nicht in der freien und rationellsten Bewirthschaftung seines Gutes gehindert wird.

Seitdem man die Mangelhaftigkeit einer Geldrente für derartige Renten wegen der Veränderungen des Geldwerthes in längeren Zeiträumen erkannte, hat man sehr verschiedene Vorschläge über die zweckmäßigste Regelung des Erbpachtcanons gemacht und thatsächlich denselben in sehr verschiedener Weise festgesetzt.

---

wurf seine Erledigung, daß der Canon mit sinkendem Geldwerth an Werth verliere.

[1]) Außer dem Antheil an der Steigerung der Grundrente kommen selbstverständlich bei einer Vergleichung von Zeitpacht, Verkauf und Erbpacht noch viele andere Momente in Betracht. Vgl. darüber unten S. 100ff.

Zuerst bestimmte man gewöhnlich den Canon theils in Geld, theils in Getreide. Es liegt auf der Hand, daß dies eine halbe Maßregel ist, die noch das Uebel der Naturallieferung hat. Häufig hat man auch den Canon ganz in Getreide angesetzt. Das hatte, abgesehen von den übrigen Mängeln der Naturalleistungen auf höherer Wirthschaftsstufe, den Nachtheil, daß der Erbpächter gezwungen war die Frucht zu bauen, in welcher der Canon festgesetzt war, und dadurch unter Umständen an vortheilhaften Culturveränderungen gehindert wurde.

Gegen den Vorschlag den Canon in Quoten des Rohertrages festzusetzen spricht, daß hierdurch auch der intensive Landwirthschaftsbetrieb beeinträchtigt wird. Denn bei zunehmender Intensität des Ackerbaues nimmt der Rohertrag verhältnißmäßig mehr zu als der Reinertrag, und so würde die als Canon gezahlte Quote einen immer größeren Theil des Reinertrags verschlingen, ja ihn unter Umständen ganz absorbiren können.

Den Canon jedoch in einer Quote des Reinertrags festzusetzen, würde wegen der Schwierigkeit der Berechnung zur Unmöglichkeit werden, und unzählige Streitigkeiten würden daraus entstehen.

Die vertragsmäßige Bestimmung, daß periodische Erhöhungen stattfinden sollen, ist gänzlich zu verwerfen, da wegen der Unübersehbarkeit der Grundrentensteigerung die Grundsätze, welche für eine solche Erhöhung maßgebend sein sollen, sich nicht von vornherein feststellen lassen, und daher eine Einigkeit schwer zu erzielen ist. Es würden nur Streitigkeiten heraufbeschworen werden, außerdem aber würde diese Art der Festsetzung des Canons auch culturfeindlich wirken, indem sie das Interesse des Erbpächters an dauernden Meliorationen verringerte.

Die richtigste Art scheint uns die Bestimmung des Canons in einer Quantität von Früchten zu sein, welche jedoch nicht in natura geliefert wird [1]). So werden die übrigen Postulate in relativ bester Weise realisirt, insbesondere die Nachtheile, die eine Veränderung des Metallwerthes oder des Geldwesens für einen von beiden Theilen sonst haben muß, vermieden, und wird zugleich dem Erbpächter ein bedeutender Antheil an der Steigerung der Grundrente gewährt,

---

[1]) Vgl. über diese Festsetzung des Canons auch 7. Capitel, III.

nämlich der Antheil, welcher aus dem Steigen der Fruchtpreise hervorgeht. Er participirt hier gerade an der Steigerung der Grundrente, welche durch Conjecturen, die außerhalb des Willensbereiches des Erbpächters liegen (größere Volksdichtigkeit, wachsenden Wohlstand u. s. w.) hervorgerufen wird. Allerdings entgehen ihm solche Gewinne, welche dem Erbpächter durch bessere Absatz-Gelegenheit u. dgl. Glücksfälle zu Theil werden. Daß er hierbei nicht an der Steigerung des Reinertrags Theil nimmt, die lediglich durch die Arbeit und den Capitalaufwand des Erbpächters verursacht wird, ist jedenfalls kein Nachtheil dieses Modus. Zweifelsohne ist es gerechter und volkswirthschaftlich wünschenswerther, daß dem Erbpächter diese Früchte seiner Arbeit, seiner Sparsamkeit und seiner Intelligenz allein zu Gute kommen. Bei vom Staate vorgenommenen Vererbpachtungen würde diesem übrigens auch indirect die Steigerung des Wohlstandes und des durch die Aussicht auf volle Belohnung angespornten Arbeitsfleißes der Erbpächter zu Gute kommen.

Bei der Festsetzung des Canons würde man die Fruchtart wählen müssen, die in dem betreffenden Lande, resp. der Gegend hauptsächlich gebaut wird. In Preußen würde sich hier im allgemeinen der Roggen empfehlen. Denn nach der amtlichen „preuß. Statistik" vom Jahre 1879 über die Bodenbenutzung im Jahre 1878 gestaltete sich das Verhältniß der verschiedenen Hauptfruchtarten folgendermaßen:

In der ganzen Monarchie wurden im Jahre 1878 mit Roggen als Hauptfrucht bestellt 4 470 462 ha, mit Weizen 1 026 773 ha, mit Gerste 876 794 ha, mit Hafer 2 465 992 ha, mit Kartoffeln 1 880 240 ha. In manchen Gegenden, wo auch der Bau der anderen Fruchtarten eine Hauptrolle spielt, würde sich vielleicht eine Festsetzung des Canons in mehreren Fruchtarten empfehlen. In Ostpreußen käme hier z. B. in erster Linie die Kartoffel mit in Betracht.

Der in einer Quantität Frucht festgesetzte Canon dürfte jedoch nicht in natura geleistet werden, sondern sein Geldwerth würde zu berechnen und zu zahlen sein. Der Modus der Berechnung des Canons würde am besten folgender sein: Um außerordentlichen Schwankungen des Canons vorzubeugen, berechnet man den Durchschnittspreis der betreffenden Frucht für eine bestimmte Anzahl der letzten Jahre und bestimmt darnach den Geldcanon. Als passendste Zahl der Jahre wird von den meisten (älteren) Schriftstellern 30

angegeben. Diese Zahl dürfte aber für unsere Zeit zu hoch gegriffen sein, da bei der Entwicklung der Transportmittel die Preisschwankungen bedeutend verringert sind, wenn nicht etwa hohe Schutzzölle bestehen. Doch wird man gut thun diesen Durchschnitt nicht jedes Jahr von neuem zu berechnen, sondern die Geldsumme des Canons immer für circa 5 Jahre festzusetzen, weil man sonst stets mit allerdings nur wenig aber doch fühlbar schwankenden Summen zu thun hätte, ein Umstand, der vor allem bei der Vererbpachtung von Domänen für den Fiscus unangenehm fühlbar sein würde. Thaer wünscht, man solle die 2 theuersten und die 2 billigsten Jahre bei der Berechnung auslassen. Diese Bestimmung ist jetzt wohl als veraltet anzusehen, da wie schon bemerkt, sehr bedeutende Preisschwankungen kaum mehr zu befürchten sind. Ferner wird man gut thun, nicht nach den Fruchtpreisen, die an einem bestimmten Tage[1]) bezahlt werden, sondern nach dem Durchschnittspreise des ganzen Jahres den Canon zu berechnen. Es können auf die Preise an einem einzelnen Tage zu viele Umstände einwirken. z. B. wäre zu befürchten, daß in einer Gegend, wo die Erbpächter besonders zahlreich sind, diese an dem betreffenden Tage den Markt, nach dessen Preisen der Canon berechnet wird, mit der betreffenden Frucht überschwemmten und dadurch den Preis herabdrückten, eine Methode, die consequent durchgeführt nicht unwirksam sein würde, ohne allzu große Opfer aufzulegen.

7. Als ein weiterer Hauptübelstand der Erbpacht wird die Beschränkung der freien Theilbarkeit des Erbpachtgutes aufgeführt. Dieselbe beeinträchtige die Freiheit der Wirthschaft und sei eine Bevorzugung des Anerben zum Nachtheil der anderen Geschwister.

Die Beschränkung der Theilbarkeit läßt sich bei der Erbpacht nicht vermeiden, einmal der Sicherheit des Canons wegen, sodann aber aus Gründen der Social-Politik. Diese werden wir später ins Auge zu fassen haben, wenn wir von dem Werth der Erbpacht speciell für die heutige deutsche Volkswirthschaft, für die heutigen socialen Verhältnisse handeln werden.

So eminente Vortheile die freie Theilbarkeit der Grundstücke auch mit sich bringt, so hat sie doch auch wieder ihre großen Gefahren, und diese Gefahren sind auch schon so vielfach an das Tages-

[1]) In Mecklenburg-Schwerin früher die „Martini-Preise“.

licht getreten, daß man in der Agrarpolitik durchaus noch nicht darüber einig ist, ob nicht die Verfügungsfreiheit überhaupt manchen Beschränkungen zu unterwerfen sei. Nun wird man aber beachten müssen, daß durch die Beschränkung der freien Theilbarkeit durch Erbpachtcontracte doch immerhin nur ein kleiner Theil des landwirthschaftlichen Grundeigenthums gebunden würde. Für die Volkswirthschaft würde daher eine irgend beträchtliche Schädigung nicht entstehen können. Denn es blieben noch mehr als genug theilbare Güter übrig, und ein Grundstock von Bauergütern mit beschränkter Theilbarkeit kann nur erwünscht sein. Für die Erbpächter selber wäre die Beschränkung auch nicht so drückend wie es vielleicht scheinen möchte. Das Bedürfniß nach Zersplitterung würde verhältnißmäßig selten hervortreten, wenn, wie dies bei Vererbpachtungen seitens des Staates selbstverständlich wäre, die neuen Erbpachtgüter von vornherein passend abgerundet wären, und wenn, wie wir es befürwortet haben, freie Verschuldung gestattet wäre. Auch die in der Regel contractlich zu gestattende Verpachtung von Theilstücken des Gutes würde das Bedürfniß weniger dringlich machen. Eine Zersplitterung des Erbpachtgutes würde übrigens fast immer vom Canonberechtigten gestattet werden, wenn eine wirthschaftliche Nothwendigkeit vorläge, also der Werth des Gutes erhöht würde. Im Nothfall brauchte der Erbpächter den Vererbpächter nur an dem entstehenden Vortheil Theil nehmen zu lassen, und dieser würde dann stets seine Erlaubniß geben, wie man nach den in Holland gemachten Erfahrungen annehmen kann (vgl. unten 7. Capitel, II.). Endlich hat schon A. Wagner darauf hingewiesen, daß ein großer, ja ein sehr großer Theil der Güter, deren Theilbarkeit gesetzlich zugestanden ist, thatsächlich durch den Zwang zur Einholung des Consenses eines Dritten vollkommen gebunden ist, nämlich durch Verschuldung und Verpfändung, ohne daß irgend jemand darin einen Uebelstand erblickte. Die Gebundenheit erscheint hier vielmehr ganz natürlich. Und doch ist dieser Zustand ein viel drückenderer als der des Erbpächters, weil der Verpflichtete hier stets der Kündigung, die ihn sehr hart treffen kann, gewärtig sein muß.

Man könnte übrigens auch noch eine andere Art der Theilungsbeschränkung eintreten lassen, durch welche das Einholen des Consenses unnöthig würde. Diese Maßregel bestände darin, daß man Parcellirungen generell gestattete, aber contractlich die Ablösung eines

entsprechenden Theiles des Canons zu hohem Betrage verlangt würde. Sie hätte den Vorzug, daß Willkür, Mißgunst oder Unverstand des Vererbpächters nicht im Stande wären, zweckmäßige Theilungen zu verhindern, allerdings den Nachtheil, daß sie, wenn die Ablösungssumme sehr hoch festgesetzt wäre, Theilungen verhindern oder unnöthige Opfer auferlegen, wenn dieselbe zu niedrig bestimmt wäre, illusorisch würde [1]). Welche Art der Beschränkung vorzuziehen, muß im einzelnen Fall entschieden werden. Der Gutsbesitzer, welcher Arbeiter als Erbpächter ansiedelt, wird sich selbstverständlich die Genehmigung zu Zerstückelungen vorbehalten, dagegen wird für einen Grundeigenthümer, der seinen Besitz nur bequem und lucrativ nutzen will und vielleicht in großer Entfernung wohnt, der andere Modus der empfehlenswerthere sein. Welchen Weg der Staat als Vererbpächter einschlagen soll, ist auch nicht generell anzugeben. Wo die Verwaltung mit sehr vielen Erbpächtern zu thun hat, dürfte jedoch der Modus des Ablösungszwanges zu vorher fixirten hohen Beträgen zu empfehlen sein, da hier leicht der Fall eintreten würde, daß die Verwaltung entweder eine zu strenge oder eine zu laxe Praxis in der Consensertheilung übte.

Die Gesetzgebung sollte jedenfalls der contractlichen Festsetzung beide Wege offen halten, jedoch ein contractliches absolutes Theilungsverbot für ungültig erklären.

8. Endlich wird der Vorwurf erhoben: der unkündbare Canon habe etwas drückendes. Der strebsame Mann werde stets sich von dieser Last zu befreien suchen.

Die Unkündbarkeit des Canons wäre allerdings auch für die neue Erbpacht aufrecht zu erhalten. Der Vorwurf erscheint indeß auch unbegründet. Es ist unbestreitbar, daß der unkündbare Zins dem Erbpächter die größten Vortheile bietet. Er gleicht einer Hypothek, die sich dadurch auszeichnet, daß sie unabhängig von dem Schwanken des Zinsfußes ist und den Erbpächter der Sorge vor einer Kündigung enthebt. Zahllose Gutsbesitzer würden den Erbpächter um eine solche Hypothek beneiden! In der That verkaufen in der holländischen Provinz Groningen [2]) viele Grundeigenthümer ihre Güter

[1]) Auch die zukünftige Gestaltung des Zinsfußes, welche hier von großer Wichtigkeit ist, ist ja unbekannt.

[2]) Vgl. unten 7. Capitel, II.

in der Weise, daß sie selbst Erbpächter auf denselben bleiben, um sich die Mittel zu Meliorationen zu verschaffen. Sie ziehen also den unkündbaren Canon der Hypothek vor und halten ihn mit Recht nicht für eine Last, sondern für einen Vortheil. Der Canon wird nur in ganz seltenen Fällen drückend erscheinen, denn an überflüßigem Capital leidet unsere Landwirthschaft wahrhaftig nicht. Hat der Erbpächter Capital erspart, so wird er als „strebsamer" Landwirth nicht lange nach einer Verwendung zu suchen haben, und die Furcht, die z. B. die bairische Regierung in den Motiven zum Ablösungsgesetz von 1849 (s. o.) äußert, daß die Sparsamkeit beim Bestehen eines unablösbaren Canon litte, ist sicher unbegründet. Denn ein guter Landwirth wird stets Meliorationen machen können[1]), die ihm mehr Zinsen eintragen als der Canon beträgt, den er gerne ablösen möchte. Daß die alten Erbpächter auf Grund der Ablösungsgesetze ablösen, ist in keiner Weise als Gegenbeweis anzusehen. Denn, wenn jemand Capitalien zu 3½—5 % erhalten kann, wird er doch solche kündigen, die er mit 5½ % verzinsen muß (entsprechend der 18fachen Ablösungssumme)! Und dennoch wird nicht einmal der zu erwartende Gebrauch von der Ablösung gemacht (vgl. oben S. 58). Wie viele Landwirthe giebt es denn überhaupt, die gar keine Hypothek auf ihrem Grundstück haben? Der größte Theil ist längst an solche Last gewöhnt. Zeigt sich hier das Streben, die Last abzuwerfen, so liegt der Grund hauptsächlich in der Gefahr einer Kündigung bei höherem Zinsfuß. Und diese Gefahr, „die wie ein Damokles-Schwert über dem Haupte des Grundbesitzers schwebt", ist hier beseitigt. Wenn aber auch der unkündbare Canon in der Regel ein Vortheil und keine Last ist, so muß man doch zugeben, daß unter Umständen und zwar besonders für den kleinen Erbpächter diese Unkündbarkeit drückend sein kann. Indeß liegt demselben an der Möglichkeit der Kündigung sehr viel, so wird er sie in der Regel auch erreichen können, wenn er dem Berechtigten eine einigermaßen genügende Ablösungssumme, oder aber auch eine andere an Sicherheit gleiche Rente anbietet. Denn die Ablösung nach freier Uebereinkunft dürfte nicht ausgeschlossen sein.

Man wird vielleicht einwenden, es genüge schon die Unkünd-

[1]) Sein Grundstück ist seine Sparkasse!

barkeit von Seiten des Vererbpächters, und die Kündbarkeit seitens des Erbpächters könnte ohne Schaden gestattet werden. Dem steht aber dreierlei entgegen. Erstens wäre zu befürchten, daß der Erbpächter durch vorübergehende Schwankungen des Zinsfußes sich zur Kündigung des Canons und Aufnahme von Hypotheken verführen ließe. Welchen Gefahren er dann entgegen ginge, liegt auf der Hand. Zweitens würde unter diesen Umständen der Vererbpächter zu sehr benachtheiligt. Während er nicht kündigen dürfte, sollte er sich gefallen lassen, daß ihm vielleicht zu ganz ungelegener Zeit und bei gesunkenem Zinsfuße [1]) das (im Falle der Kündbarkeit jedenfalls im Voraus festzusetzende) Canon-Capital gekündigt würde. Allerdings ließe sich diesem Uebelstand durch Ueberweisung einer gleich sicheren, unkündbaren Rente abhelfen, wenn eine solche zu haben wäre. Wichtig ist aber vor allem der Grund, daß, wie die Erfahrung beweist, nach einer Ablösung des Canons sich die im Erbpachtcontract ausgemachten Beschränkungen nicht mehr aufrecht erhalten lassen [2]). Diese Beschränkungen sind aber, wie wir später sehen werden, unumgänglich nothwendig zur Erreichung und Sicherung gewisser socialpolitischer Zwecke, die durch Errichtung von Erbpachtungen am ehesten zu erreichen sind. Wo man solche Zwecke nicht verfolgt, wo man Ländereien nur mit Hülfe der Erbpacht lucrativ und bequem nutzen will, da mag man immerhin die Ablösung gegen Ueberweisung einer gleich sicheren Rente oder ein bestimmtes Ablösungscapital gestatten. Ob viel Gebrauch von der Ablösungsbefugniß gemacht werden würde, dürfte sehr fraglich erscheinen [3]).

---

[1]) Ein Canon von 200 Rm., für den eine mit 5 % capitalisirte Ablösungssumme also 4000 Rm. festgesetzt ist, hat ja bei auf 4 % gesunkenem Zinsfuße einen Capitalwerth von 5000 Rm.

[2]) Vgl. oben 6. Capitel.

[3]) Man hat übrigens den Versuch gemacht die Unkündbarkeit des Canons zu vermeiden, indem man bestimmte, daß, wenn der Berechtigte auf Ablösung antrug mit dem 18fachen Betrage abgelöst werden sollte, wenn der Verpflichtete, mit dem 25fachen. Abgesehen davon, daß der letztere Betrag für die heutige Zeit passender Weise auf das 30fache erhöht werden müßte, ist das Verfahren unpractisch, da die auf Ablösung antragende Partei sich in zahlreichen Fällen nur mit weit größeren Opfern frei zu machen im Stande wäre, als wenn sie die Ablösung durch freie Uebereinkunft bewirkte.

Die reformirende Gesetzgebung würde daher wieder die Auflegung einer nicht kündbaren Rente gestatten müssen. Die contractliche Bedingung einer höheren Ablösungssumme, als der 30fache Betrag des Canons ausmacht, wäre aber auszuschließen, weil dadurch die freie Uebereinkunft über nothwendige Ablösungen zu sehr erschwert würde. Andere contractliche Bestimmungen, welche die Ablösung durch Uebereinkunft direct oder indirect [1]) ausschließen, wären für ungültig zu erklären.

II. Die reformirte Erbpacht.

Die vorstehenden Ausführungen, in welchen die mit den alten Erbpachtverhältnissen verknüpften Uebelstände dargelegt sind, und gezeigt wurde, wie dieselben zu vermeiden resp. zu vermindern wären, geben die Möglichkeit an die Hand, das Erbpachtverhältniß in der Form, welche sich für die Neuzeit als nothwendig herausstellt, zu construiren. Die wesentlichen Unterschiede zwischen dem alten und neuen Erbpachtverhältniß würden folgende sein:

1. Der Erbpächter befände sich nicht wie früher in einem Abhängigkeitsverhältnisse, sondern gleichberechtigte Parteien schlössen einen freien Contract ab, dessen Bestimmungen im Falle sie gewissen staatlichen Normativ-Bestimmungen zuwider liefen, ungültig wären. Alle jene Beschränkungen, welche als Reste der Leibeigenschaft, Hörigkeit, Gutsunterthänigkeit sich in vielen alten Erbpachtverträgen vorfanden, verschwänden.

2. In dem reformirten Erbpachtverhältniß würde es sich nicht um eine Theilung des Eigenthums handeln, sondern der Vererbpächter begäbe sich seines Eigenthums zu Gunsten des Erbpächters. Alle Servituten, Nutzungsrechte u. s. w., welche früher Anlaß zu unendlichen Streitigkeiten gegeben haben, ebenso das Heimfallsrecht (mit Ausnahme des auf eine bestimmte Zeit beschränkten Heimfallsrechtes) fielen daher fort. Der Vererbpächter behielte in der Regel nur, ähnlich dem Hypotheken-Gläubiger, das Recht

---

[1]) z. B. die in Erbpachtverträgen der ostfriesischen Vehncolonien vorkommende Bestimmung, daß der Erbpächter, wenn er ablöse, das Recht auf Benutzung der Canäle und Wege verlieren solle!

auf den Bezug des Canons und das Recht auf Consens-Ertheilung resp. theilweise Zwangsablösung bei Theilungen des Gutes, event. bei kleinen Erbpachtungen: ein Vorkaufsrecht und ein beschränktes Consensrecht zu Veräußerungen im Ganzen.

3. Möglichste Einfachheit der Contracte würde zu erstreben sein. Jede nicht nothwendig in den Contract gehörige Bestimmung wäre daraus zu verbannen, um das Verhältniß möglichst klar zu gestalten. In manchen Contracten ließe sich allerdings eine Reihe anderweitiger Festsetzungen nicht vermeiden, so z. B. in den Moorcolonien, wo in die Contracte Verpflichtungen zur Unterhaltung der Canäle u. s. w. aufgenommen werden müssen.

4. Das Wesen der neuen Erbpacht bestände in der Ueberlassung von Grundeigenthum gegen Zahlung einer einseitig nicht kündbaren [1]) Rente. Andere Bestimmungen in die Definition aufzunehmen ist nicht thunlich, da diese nicht überall zutreffen würden. Daß in der Regel eine Anzahlung (Erbbestandsgeld) gemacht werden würde, ist unwesentlich. Dieselbe würde bald groß, bald klein sein, event. ganz wegfallen und sich in der Regel nach den in dem betreffenden Grundstück fixirten Capitalien richten [2]).

---

[1]) Abgesehen von dem Kündigungsrechte des Vererbpächters im Falle der Nichtzinszahlung.

[2]) Die reformirte Erbpacht würde sich also sehr dem altdeutschen Institut des Rentenkaufs nähern, stände ihm sogar vielleicht näher als der alten Erbpacht. Eigentlich sollte man einem solchen Verhältniß garnicht mehr den Namen Erbpacht geben, schon der Ausdruck Erbzinsverhältniß würde dem Wortlaut nach besser passen. Man könnte es auch direct als Rentenkauf bezeichnen. Dennoch scheint es sich zu empfehlen, da das neue Verhältniß aus einer Reform der alten Erbpacht hervorgeht, die Bezeichnung Erbpacht beizubehalten, allerdings auf die Gefahr hin, daß dieses Wort bei Manchem Erinnerungen an Mittelalter und Feudalität wachruft.

Fünftes Capitel.

Werth und Berechtigung der reformirten Erbpacht, insbesondere für die deutsche Volkswirthschaft.

I. Werth und Berechtigung der reformirten Erbpacht für die Neu-Zeit im Allgemeinen.

1. Vortheile für den Erbpächter.

Die Erbpacht [1]) erleichtert zunächst den Erwerb eines Grundstücks in hohem Grade, da durch sie Gelegenheit geboten wird, sich ohne bedeutende Capitalien in den Besitz eines Grundstücks zu setzen. Eine große Anzahl von Landwirthen, welche bisher auf die kümmerliche Stellung eines Verwalters oder die social und wirthschaftlich abhängige, eigentlich stets unsichere Stellung des Zeitpächters angewiesen waren, wird durch die Erbpacht in den Stand gesetzt, sich zu der gesicherten, unabhängigen Stellung des Grundeigenthümers emporzuschwingen. Wer auf andere Weise ein Grundstück eigenthümlich erwerben will, bedarf eines bedeutend größeren Capitals. Er muß den Capitalwerth des Grundstücks an sich bezahlen, Inventar und Vieh beschaffen, und endlich müssen ihm noch Mittel bleiben die Betriebskosten für das erste Jahr zu bestreiten. Nur wenige Leute sind in der Regel im Stande solche Mittel aufzubringen, die Mehrzahl ist genöthigt Schulden zu machen und sich der Gefahr der Kündigung bei wechselndem Zinsfuß auszusetzen. Dagegen liegt bei dem Erbpachtverhältniß die Sache so: Der Erbpächter macht eine verhältnißmäßig kleine Anzahlung (Erbbestandsgeld), die in der Regel als Aequivalent für auf dem Grundstück befindliche Gebäude, für etwa überlassenes Inventar oder Vieh dienen und vielleicht, doch nicht immer, auch ein Kaufpreis für einen Theil des Grundstücks sein soll. Von einer Capitalanzahlung ganz abzusehen wird in der Regel nicht räthlich sein. Durch die Forderung einer Anzahlung werden gänzlich mittellose Leute vom Erwerb von Erbpachtungen ausgeschlossen, und die Erfahrung hat gezeigt, daß da, wo man ganz mittellose Erbpächter ansiedelte,

---

[1]) Wo in der Folge schlechthin von Erbpacht die Rede sein wird, ist stets die reformirte Erbpacht gemeint.

dieselben fast nie emporgekommen sind, sondern nach Verlauf weniger Jahre zur Aufgabe des Gutes gezwungen waren. Die meisten unterschätzten die Kosten der ersten Einrichtung. Man wird jedoch das Erbbestandsgeld verschieden hoch ansetzen müssen. Zwei Gesichtspuncte sind hier maßgebend. Der eine: daß man dem Erbpächter möglichst viel von seinem Capital als Betriebs-Capital überlassen muß. Denn darin besteht gerade wieder ein großer Vorzug der Erbpacht, daß der Erwerber eines Grundstücks, wenn er nur einiges Capital besitzt, hiervon mehr als beim Kauf übrig behält für Meliorationen, die ihm in der Regel mehr eintragen werden, als der Theil der Rente beträgt, den er mit einer Capitalanzahlung, welche dem auf Meliorationen verwandten Capital entspricht, hätte ablösen können. Diese günstige Folge tritt natürlich nicht ein, wenn der Erbpächter, was jedoch in der Regel kaum zu erwarten steht, von vornherein den Rest seiner Capitalien in Meliorationen steckt, deren Erfolg sehr unsicher ist oder erst in eine entferntere Zukunft fällt. In beiden Fällen wird es dem Erbpächter häufig nicht möglich sein seinen Verpflichtungen nachzukommen und sich auf dem Gute zu halten. Das aber ist der andere Gesichtspunct, welchen man bei der Bemessung des Erbbestandsgeldes im Auge haben muß. Glaubt man also, daß etwa der Anlage oder Fähigkeit der Person des Erbpächters nach der letztere Gesichtspunct mehr zu beachten sei, so wird man das Erbbestandsgeld höher zu bemessen haben. Von einem Erbpächter dagegen, der notorisch als guter Landwirth und vor allem als energischer Character bekannt ist, wird man nur ein geringes, ja unter Umständen gar kein Erbbestandsgeld zu fordern brauchen. Sehr hoch wird es jedoch nur sehr selten anzusetzen sein, da die angedeuteten Gefahren selten eintreten werden. Eine allgemeine Norm für die Höhe des Erbbestandsgeldes läßt sich also nicht geben.

Der Vererbpächter hat außerdem noch ein Mittel in die Hand, um den Erwerb der Güter zu erleichtern, ohne sich selbst zu schädigen. Da, wo ein Grundstück in den ersten Jahren nur geringe Erträge abwerfen würde, wo z. B. Rodungen, Entwässerungen und dergl. nöthig sind, um das Gut ertragsfähig zu machen, ist es unbillig und zugleich unpractisch von vornherein die Entrichtung des ganzen Canons zu verlangen. Es müssen hier Freijahre gewährt werden, deren Anzahl im einzelnen Fall zu bestimmen ist. Man

braucht innerhalb dieser Freijahre natürlich nicht gänzlich von der Entrichtung eines Zinses abzusehen, sondern wird hier am besten Abstufungen eintreten lassen. Das Gewähren von Freijahren hat sich in der That bei allen neuen Besiedlungen als practisch bewährt.

Hat die Erbpacht einerseits einen großen Vorzug in der Leichtigkeit der Erwerbung von Grundbesitz in allen den Fällen, wo dem Erwerbslustigen nicht ein sehr großes Capital zur Verfügung steht, so gewährt sie andererseits dem Erbpächter fast alle Vortheile, welche mit dem Grundeigenthum verbunden sind, und hiedurch unterscheidet sie sich wesentlich von der Zeitpacht. Dem Erbpächter, resp. seinen Erben, kommen alle Meliorationen, die er machen kann und auch wird, weil er sich die Mittel durch die ihm freistehende Verpfändung seines Grundbesitzes zu verschaffen im Stande ist, zu Gute. Er kann sich also, wenn auch nicht immer von vornherein, so doch, wenn seine Lage erst einigermaßen gesichert ist selbst auf Meliorationen einlassen, die erst nach langen Jahren ihre Früchte tragen. Man erinnere sich an jenes Beispiel aus der römischen Campagna[1]), woselbst ganz mittellose Erbpächter gleich in den ersten Jahren jene großartigen Meliorationen machten. Dabei darf freilich nicht vergessen werden, daß eine solche Mittellosigkeit in unserem rauhen Klima mit seinen ganz anderen Anforderungen und Bedingungen — auch für den nur nothdürftigsten Unterhalt — verhängnißvoll sein würde.

Dagegen ist dem Erbpächter wieder gemeinsam mit dem Zeitpächter jener Eifer alles Gebotene auszunutzen, der dem sorglosen ganz freien Eigenthümer fremd ist. Dies erkennt auch Sismondi in seinen Etudes sur l'économie politique a. a. O., in welchen er sich sonst nicht günstig über die Erbpacht ausspricht, an, indem er sagt: „Keine Wirthschaftsform kann in einem Menschen mehr Liebe zu seinem Eigenthum mit dem Eifer für die Cultur vereinigen als die Erbpacht".

2. Vortheile für den Vererbpächter.

Als Vererbpächter kommen vor allem in Betracht der Staat, die Gemeinden, Stiftungen und andere moralische Personen, aber

---

[1]) Vgl. oben S. 38 ff.

auch private Großgrundeigenthümer. Bei den ersteren, den moralischen Personen, war die Nutzung ihrer Güter auf dem Wege der Erbpacht häufiger, weil bei ihnen die Selbstverwaltung ausgeschlossen ist.

Die Erbpacht hat zunächst große Vorzüge vor der Administration. Selbst der beste Administrator hat längst nicht das Interesse an dem Erfolge seiner Wirthschaft [1]), wie der Eigenthümer. Zweitens aber kann er auch gar nicht so wirthschaften, wie der Eigenthümer, da ihm in vielen Beziehungen die Hände gebunden sind. Zur Vornahme jeder bedeutenden Handlung muß er erst Genehmigung einholen, ein Umstand, der natürlich oft überhaupt das Zustandekommen von Verbesserungen hindert. Auf irgend welche Versuche (Meliorationen, veränderte Technik u. s. w.), deren Erfolg nicht ganz zweifellos ist, kann der Verwalter sich überhaupt nicht einlassen. Denn der Vortheil, den er davon haben würde, wenn der Versuch gelänge, wäre viel geringer als die Unannehmlichkeiten, die ihm beim Mißlingen in Aussicht stehen. Dagegen schadet ihm das gänzliche Unterlassen in der Regel nichts. In Folge dessen giebt denn auch die Administration regelmäßig geringe Erträge und ist überdies mit sehr bedeutenden Aufsichtskosten verbunden.

Die früher übliche Gewährsverwaltung ist von der neuern Theorie und Praxis mit Recht gänzlich verworfen, so daß sie hier übergangen werden kann.

Die Zeitpacht hat zwar den Vorzug, daß sie dem Verpächter das Steigen der Grundrente zu Gute kommen läßt, aber andererseits steigt diese auch nicht in dem Maaße, wie auf selbstverwalteten Grundstücken [2]). Sodann ist es schwer sich in den letzten Jahren vor Ablauf der Pachtzeit gegen Raubbau von Seiten des Pächters zu schützen. Bei

---

[1]) Der Verfasser der Schrift: „An einen deutschen Kammerpräsidenten ein deutscher Bürger" bringt ein drastisches Beispiel hierfür an: „Der Pächter oder Eigenthümer schlägt einen Nagel in die Wand ein, der Nagel kostet ihm nichts, und für seine Mühe bezahlt er auch nichts. Soll dieses aber der Verwalter thun, so schlägt er den Nagel nicht selbst ein, sondern es muß der Zimmermann thun, und dann darf es kein alter Nagel sein, es muß ein neuer sein, es müssen auch keine gemeinen Nägel sein; der Zimmermann macht sich noch ein anderes Geschäft dabei, das unnöthig war, nimmt einen Gesellen mit, bringt einen Tag zu und stiehlt noch Holz dabei u. s. w.

[2]) s. oben S. 87.

Abgang des Pächters sind Taxationen wegen Meliorationen erforderlich, die oft zu Streitigkeiten führen. Auch schon während der Pachtzeit ist eine lästige Controle z. B. zur Verhütung von Verkäufen von Dünger, Heu, Stroh und dergl., die man auch jetzt noch dem Pächter meist verbietet, nöthig. Remissionen, welche bei der heutigen Entwicklung des Versicherungswesens allerdings von geringerer Bedeutung sind als früher, sind bei dem Zeitpächter, der keinen Rückhalt hat, factisch auch oft nicht ganz zu vermeiden, Bau- und Reparaturkosten erwachsen, die der Zeitpächter nur selten übernimmt und welche leicht eine Veranlassung zu Streitigkeiten werden. Von allen diesen Schwierigkeiten befreit der Uebergang zur Erbpacht. Derartige Ueberwachungen, Beschränkungen und Abrechnungen sind hier überhaupt überflüssig und bleiben dem Erbverpächter erspart, ein besonders für die oben erwähnten moralischen Personen, in Sonderheit für den Staat mit seinem oft sehr ausgedehnten Grundbesitz unschätzbarer Vortheil. Wenn der Erbpächter auch auf das Steigen der Grundrente theilweise verzichten muß, so ist abgesehen davon, daß die financiellen Erfolge nicht immer die einzig maßgebenden sind, doch noch zu bedenken, daß bei der Vornahme der Vererbpachtung, wie die Erfahrung bewiesen hat, die Pachterträge der Ländereien oft sehr erheblich erhöht sind, und hierdurch jener Umstand wieder theilweise ausgeglichen ist. Bei den großen Zeitpachtungen — und kleine sind vor allem für den Staat nicht ausführbar — ist außerdem die Concurrenz viel weniger lebhaft, und es sind schon deshalb die Pachtzinse verhältnißmäßig geringer, als die für kleine Pachtungen. Dazu kommt noch, daß die Rente aus Erbpachtungen eine durchaus sichere und unveränderliche ist und gemäß ihrer Entrichtungsform [1]) stets mindestens die gleiche Kaufkraft besitzt. Diese sichere, gleichmäßige Rente ist besonders ein Vortheil für den Staatshaushalt, aber auch für Privatleute bietet eine solche Rente eine in jeder Beziehung günstige Capitalanlage dar.

Man darf übrigens nicht so weit gehen die Erbpacht als ein Universalmittel zu empfehlen, daß überall anzuwenden wäre, wo die Selbstverwaltung unmöglich ist. Die vorhergehenden Ausführungen haben nur zeigen sollen, daß die Vererbpachtung an sich nicht unvortheilhaft ist. Insbesondere wäre es verkehrt vom Staate zu ver-

[1]) Vgl. oben S. 88 ff.

langen, daß er alle seine großen Domänen zerschlagen und Erbpachtgüter daraus machen solle. Das wäre häufig eine falsche Speculation. Denn die Ueberlegenheit der großen Landwirthschaft über die kleine ist im Allgemeinen nicht zu leugnen. Doch ist sie auch durchaus nicht überall vorhanden, z. B. nicht bei Arbeitermangel, bei sehr hoher Intensität des Betriebs in der Nähe von Verkehrs-Centren u. s. w. Außerdem hat man auch die Frage der Domänen-Veräußerung nicht allein vom financiellen Standpunct aus zu beurtheilen, und eine allgemeine Regel über die Art ihrer Benutzung läßt sich daher nicht geben. Man wird in dieser Frage z. B. stets Rücksicht nehmen müssen auf die Vertheilung des Grundbesitzes in einer Gegend, ein Hauptpunct, der im zweiten Theile des Capitels ausführlich zu behandeln ist.

Endlich ist zu beachten, daß die Erbpacht, wenn sie auch, wie die alten Cameralisten sagten, eine „species alienationis" ist, große Vorzüge vor dem gewöhnlichen Verkauf hat. Beim Verkauf verzichtet der bisherige Eigenthümer gänzlich auf einen Antheil an dem Steigen der Grundrente, während dies bei der Erbpacht durchaus nicht der Fall zu sein braucht. Von Wichtigkeit ist ferner und zwar insbesondere bei Vererbpachtungen seitens des Staates oder anderer Corporationen, daß der größte Theil der Nutzung bei dieser Veräußerung dem Vererbpächter in Gestalt einer Rente erhalten bleibt, welche vermöge ihrer Sicherheit und Unveränderlichkeit ebenso viel Werth hat, als der thatsächliche Besitz des Nutzungs-Objects. Und wenn man, wie es manche thun, die Domänen als eine der Grundlagen des Staatscredits ansehen will, so wird man in diesen Renten eine ebenso gute Grundlage erblicken müssen, da zu bedenken ist, daß auch Grundstücke keine Capitalien, sondern nur Rentenfonds sind. Endlich wird bei Vererbpachtungen, da der Kreis der nachfragenden Personen durch die leichten Erwerbsbedingungen erheblich erweitert wird, die Concurrenz eine weit größere sein als bei Verkäufen und somit von vornherein ein höherer Preis erzielt werden.

3. Weitere Vortheile für die Volkswirthschaft.

Zu diesen dürfte unseres Erachtens zu rechnen sein, daß durch die Vererbpachtung das von Rodbertus vertheidigte Rentenprincip

zunächst wenigstens partiell zur Ausführung käme [1]). Freilich stände das Rodbertus'sche Rentenprincip bei der Erbpacht nicht immer in voller Reinheit da, da meist ein Erbbestandsgeld gezahlt werden würde. Aber das Erbbestandsgeld würde doch in der Regel nur als ein Entgelt für die Ueberlassung von Inventar und Gebäude, also von wirklichem Capital anzusehen sein, und deshalb könnte man von einer Verwirklichung des Rentenprincips in der Regel, und in allen Fällen von einer Annäherung an dasselbe sprechen. Die Verwirklichung [2]) des Rentenprincips ist für die Volkswirthschaft von hohem Werthe, weil durch dieselbe der Grund und Boden, der Behandlung als Capital, der Grundbesitzer den Gefahren des wechselnden Zinsfußes und der Kündbarkeit der Hypotheken entzogen wird [3]). Würde die Erbpacht allgemeiner, so würde dies wahrscheinlich zu einer weiteren Verwirklichung des Rentenprincips führen. Die Vortheile einer unkündbaren, den Schwankungen des Zinsfußes entzogenen Rente würden allgemeiner erkannt und erstrebt werden. Außer bei Käufen wäre die Durchführung des Rentenprincips bei der Vererbung von Gütern von größter Wichtigkeit [4]). Es würde hier ein Anerbenrecht mit sehr erheblicher Bevorzugung des Anerben entbehrlich machen. Das Anerbenrecht wäre eine nothwendige weitere Consequenz der Erbpacht, da eine Theilung der Gutssubstanz ausgeschlossen ist. Würde man den Anerben nicht ganz erheblich bevorzugen, so müßte er, um seine Miterben abzufinden, erhebliche Capitalien aufnehmen. Das würde aber im Falle der Capitalverschuldung

---

[1]) Rodbertus, Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Creditnoth des Grundbesitzes 1868 und 1869. Schumacher, Capitalisations- oder Rentenprincip? 1870. Derselbe, Grunderbrecht im Lichte des Rentenprincips 1871.

[2]) Die Durchführung dieses Princips setzt die Aufhebung der in den meisten Staaten ergangenen Verbote unkündbarer Rente voraus.

[3]) Der Grundbesitzer wird nach Durchführung des Rentenprincips nicht mehr in Gefahr kommen für ein Grundstück, welches er gegen Aufnahme einer Hypothek von 20 000 Mk., die zu 4 % verzinst einer Rente von 800 Mk. gleicht, erworben hat, bei auf 5 % oder höher gestiegenen Zinsfuß 1000 Mk. oder mehr zahlen zu müssen, während das Grundstück doch seinen Werth nicht erhöht hat, sondern nur 800 Mk. Grundrente abwirft.

[4]) Das Rentenprincip ist durchaus nicht für alle hypothekarischen Belastungen rationell z. B. nicht für Belastung zur Durchführung von nur einige Jahre andauernden Meliorationen.

höchst bedenklich sein. Ein Beispiel mag das in aller Kürze erläutern. Es handelt sich um ein Erbpachtgut, für welches ein Canon von 1500 Mk. zu zahlen ist. Der Reinertrag des Gutes beträgt 2300 Mk., das Inventar hat einen Capitalwerth von 5000 Mk. Rechnet man, daß sich das Inventar mit 4 % verzinst, so ergiebt sich ein Ertrag von 200 Mk. Das Gut kommt nun zur Erbtheilung unter 5 Erben (doch nicht zur Realtheilung). Aus dem Reinertrag des Gutes weniger dem Canon (2300 — 1500 = 800 Mk.) erhält jeder Erbe eine jährliche Rente von 160 Mk., welche unkündbar auf dem Gute eingetragen wird, und dazu von dem Inventar 1000 Mk. Der Anerbe zahlt jedoch den Miterben den Betrag des auf sie fallenden Inventars nicht aus, sondern diese überlassen ihm dasselbe ganz und erhalten ihre Antheile mit 4 % verzinst. Für diese Verzinsung genügt gerade das Rentenerbtheil des Anerben im Betrage von 160 Mk. Alsdann würde der Anerbe in der Lage sein das Gut weiter zu bewirthschaften, denn es bleiben ihm noch das Entgelt für seine Arbeitskraft und die Rente aus dem gesammten Inventar. Ganz anders liegt aber die Sache, wenn er die Miterben für ihre Grundrentenantheile mit Capital abfinden soll. Bleiben wir bei unserem Beispiel.

Gesetzt der Zinsfuß beträgt 4 %. Der Anerbe müßte dann, um seine Miterben für die ihnen zukommenden Grundrentenerbtheile abfinden zu können, eine Hypothekenschuld von 16 000 Mk. aufnehmen. Bleibt der Zinsfuß constant, so ändert sich nichts an der Sachlage. Ganz anders wird es aber, wenn der Zinsfuß auf 5 % steigt. Im Falle der Rentenverschuldung hätte alsdann der ganze Schaden darin bestanden, daß der Anerbe 40 Mk. für Verzinsung des Inventars mehr gezahlt hätte, ein Schaden, der leicht zu verwinden gewesen wäre. Jetzt aber soll er für jene 16 000 Mk., die ihm sonst gekündigt werden [1]), 800 Mk. Rente aufbringen. Es wird also allein durch diese Zinszahlung der ganze Reinertrag nach Abzug des Canons absorbirt, auch der Antheil des Anerben. Wo soll er den Zins für das überlassene Inventar hernehmen? Die Folge würde höchst wahrscheinlich sein, daß der Anerbe das Gut verlassen müßte. Möglicher-

---

[1]) Die Hypotheken sind vielleicht längst in fremde Hände übergegangen, und es ist keine Rücksicht zu erwarten!

weise hat er das Gut so meliorirt, daß er den Verlust verschmerzen kann, aber das wird die Ausnahme sein, und die Ungerechtigkeit bleibt auch dann: der Anerbe verliert, die Miterben, resp. die an ihre Stelle getretenen Hypothekengläubiger machen einen Spielgewinn. Weit schlimmer noch würde die Lage des Erben, welcher das Erbpachtgut übernimmt, gewesen sein, wenn statt des Canons eine gewöhnliche Hypothekenschuld auf dem Gute geruht hätte. Beim Fehlen eines Vorzugsrechts des Anerben ist daher eine Vererbung der Erbpachtgüter nach dem Rentenprincip dringend erforderlich. Dieselbe würde aber auch bei allen anderen Gütern höchst wichtig sein.

Ein weiterer Vortheil wäre, daß durch die Erbpacht der Uebergang landwirthschaftlicher Grundstücke an diejenigen, welche sie am besten benutzen, erleichtert wird. Denn, während es ohne die Erbpacht nur capitalreichen Leuten möglich ist Eigenthum an Grundstücken zu erwerben, viele tüchtige Landwirthe aber von dieser Möglichkeit ausgeschlossen sind, so wird, mit Hülfe der Erbpacht jeder tüchtige Landwirth, der nur einiges Capital hat, die Aussicht haben, Grundbesitz zu erwerben. Es ist aber klar, daß nach dem Fortfall des Monopols der Capitalbesitzer der Grundbesitz eher in die Hände derer übergehen wird, die am geeignetsten sind ihn auszunutzen.

Wird daher in Folge der Erhöhung der Durchschnittsqualität der Landwirthe der Ertrag der landwirthschaftlich benutzten Bodenfläche schon steigen, so wird das noch mehr der Fall sein, weil, wie auch die Erfahrung gezeigt hat, der Erbpächter der beste Wirthschafter ist. Er verbindet den Eifer des Zeitpächters mit dem dauernden Interesse des Eigenthümers. Thaer sagt vom Zeitpächter: „Je länger die Pachtzeit, um so mehr nähert sich der Pächter dem Eigenthümer .... Bei einer Pachtzeit von 24 Jahren wird der Pächter schon in den ersten zwei Drittheilen seiner Pachtzeit verständiger Weise als Eigenthümer zu verfahren haben. Es kommt indessen immer die Zeit, wo er nach ganz entgegengesetzten Principien handeln und um so mehr herauszuziehen trachten wird, je mehr er anfangs hineingesteckt oder aufbewahrt hatte". — Wird daher die weit verbreitete Zeitpacht theilweise durch die Erbpacht ersetzt, so wird man auch das als einen Gewinn für die Volkswirthschaft zu begrüßen haben, da man zugeben muß, daß in den letzten Jahren vor Ablauf eines Pachtcontracts die Volkswirthschaft stets eine Einbuße erleidet.

Endlich würde auch die Zahl der Frucht bringenden Grundstücke stärker vermehrt werden, da keine Wirthschaftsform mehr geeignet ist die Urbarung von Ländereien zu befördern als die Erbpacht. Zahlreiche Beispiele aus der älteren und der neuesten Zeit [1]) bezeugen das. Dem Zeitpächter sind auch bei langen Pachtperioden so weitgehende Meliorationen unmöglich. Seine Anstrengungen kommen ihm nicht zu gut, da er nach Ablauf seiner Pachtzeit entweder sein Grundstück verlassen oder einen höheren Pachtzins zahlen muß. Aber auch die Mittel fehlen ihm, da er keinen Realcredit besitzt. Der Ansiedler muß also ein festes Besitzrecht haben. Der Eigenthümer derartiger wüsten Grundstücke selber, meist Großgrundeigenthümer, wird in der Regel nicht Zeit noch Lust, noch auch Capital und Arbeitskraft genug haben, um sich der mühsamen, kostspieligen Arbeit der Rodung, der Austrocknung von Sümpfen, des Pflanzens von Bäumen u. s. w. hinzugeben. Insbesondere können sich der Staat und andere moralische Personen, die in Deutschland, besonders in Norddeutschland noch große, ganz oder halbwüste Flächen besitzen, nicht mit solchen Meliorationen abgeben. Käufer werden sich aber schwer finden. Denn der Verkäufer wird das Land im Hinblick auf die mögliche bedeutende Werthsteigerung nicht verschleudern, auch wenn er jetzt geringen Nutzen davon hat. Niemand wird aber sofort große Summen zahlen wollen, von denen er die erste Zeit gar keinen Nutzen hat, ja betreffs derer er nicht einmal sicher ist, daß und wie weit er sie jemals ersetzt bekommt, daß er sie nicht etwa ganz verliert. Fänden sich dennoch solche Leute, so würden sie ihre Capitalien zur Zahlung des Kaufpreises verwenden müssen, und, müßten sie diesen nicht baar bezahlen, so würden sie doch stets in Gefahr schweben, daß ihnen der als Hypothek eingetragene Rest gekündigt würde. Bei der Erbpacht dagegen behält der Erwerber abgesehen von dem event. zu zahlenden geringen Erbbestandsgeld alle seine Capitalien für die Meliorationen verfügbar, genießt vielleicht einige Freijahre und zahlt erst nach längerer Zeit, binnen welcher seine Lage sich gefestigt hat, den vollen Zins. Es ist daher sehr begreiflich, daß die Erbpacht oder Erbzinsleihe gerade in ursprünglich wüsten, moorigen, sumpfigen Gegenden besonders häufig vorkommt.

---

[1]) Vgl. unten 7. Capitel, II. u. IV.

II. Werth und Berechtigung der reformirten Erbpacht für Deutschland.

Man wird auf Grund der bisherigen Ausführungen zugeben müssen, daß die Erbpacht eine auch in der modernen Volkswirthschaft noch lebensfähige und erhebliche Vortheile bietende Wirthschaftsform ist. Sie würde aber auch in neuerer Zeit speciell für Deutschland ein Mittel zur Befriedigung eines Bedürfnisses sein, welches sich nicht nur auf die Nothwendigkeit der Erreichung wirthschaftlicher, sondern wichtiger socialpolitischer Zwecke gründet, nämlich die Erleichterung des Erwerbs von mittlerem und kleinem Grundbesitz oder anders ausgedrückt: die Wiederherstellung eines Bauernstandes und die Schaffung einer seßhaften Arbeiterbevölkerung auf dem platten Lande. Diese Aufgabe liegt durchaus nicht überall in Deutschland vor, sie ist im Allgemeinen nur für Norddeutschland und hier wieder für die östlichen Provinzen Preußens von wesentlicher Bedeutung. In Süd-, West- und Mitteldeutschland herrscht im Ganzen mittlerer und kleiner Besitz vor, der Bauernstand ist zahlreich vertreten, eine ländliche Arbeiterfrage ist kaum vorhanden. Die Lage der ländlichen Arbeiter ist hier bedeutend besser, eine Erscheinung, die zum Theil ihren Grund darin hat, daß die Arbeiter zum großen Theil im Besitz von Grundeigenthum oder Pachtungen sind oder leicht kleine Grundbesitzer oder Pächter werden können [1]. Auch in Norddeutschland sind die Verhältnisse keineswegs überall schlecht. Bedenken erregen hier besonders die Verhältnisse in den östlichen Provinzen Preußens. Es ist viel darüber gestritten, ob die seit Anfang dieses Jahrhunderts bestehende Freiheit in der Zerstückelung des Grundes und Bodens üble Wirkungen gehabt habe oder nicht. Man mag über die Nothwendigkeit und Nützlichkeit mittleren bäuerlichen Grundbesitzes denken wie man will, die Thatsache ist unleugbar, daß der mittlere Besitz in diesen Provinzen in der That abgenommen hat, hier mehr dort weniger. Ich werde im Folgenden versuchen dies zahlenmäßig nachzuweisen.

Nach einer im preußischen Ministerium für landwirtschaftliche Angelegenheiten bearbeiteten Denkschrift [2] waren in den sechs östlichen

---

[1] v. d. Goltz, Die ländliche Arbeiterfrage.

[2] Zeitschrift des königl. preuß. stat. Bureau von 1865.

Provinzen der preußischen Monarchie und Westfalen zusammen vorhanden: Im Jahre 1816 351607 spannfähige Nahrungen mit einem Flächeninhalt von 34425731 Morgen. Durch Gemeinheitstheilungen und Ablösungen, also Ereignisse, die sich nicht wiederholen können und gewissermaßen eine künstliche Vermehrung des bäuerlichen Grundbesitzes veranlaßten, wurden in den folgenden Jahren spannfähig 3003 kleine Nahrungen mit einem Flächenraum von 834343 Morgen. Diese zu jenen hinzugezählt ergiebt sich die Summe von

354610 spannf. Nahrungen mit 35260074 Morgen. Dagegen bestanden im Jahre 1859 nur noch

344737 spannf. Nahrungen mit 33498433 Morgen, also weniger
9873 spannf. Nahrungen (2,78 %) mit 1761641 Morg. (4,99 %).

Im Durchschnitt sämmtlicher sieben Provinzen hat also die Zahl der bäuerlichen Besitzungen und zugleich der Umfang dieser verringerten Zahl abgenommen. Viel schlimmer steht die Sache aber in einzelnen Provinzen, so vor allem in Pommern. Hier bestanden

anno	1816	21371 spannf. Nahrungen mit	2996764	Morgen
„	1859	19793 „ „ „	2601760	„

Es ergiebt sich eine Abnahme von 1578 spannf. Nahrungen mit 395004 Morgen, also um 7,38 resp. 13,18 %, und hierbei sind die durch Ablösungen u. s. w. hinzugekommenen spannfähig gewordenen Nahrungen gar nicht in die Berechnung gezogen, weil die Angaben dafür fehlten.

Greifen wir noch einige Regierungsbezirke und Kreise heraus, in denen diese Abnahme besonders zu Tage tritt: Im Regierungsbezirk Gumbinnen verminderte sich die Anzahl der spannfähigen Nahrungen um 12,69 %, ihre Morgenzahl um 6,29 %, im Regierungsbezirk Potsdam um 7,54 resp. 5,79, im Regierungsbezirk Magdeburg um 9,51 resp. 5,30 %, im Kreise Uckermünde (Pommern) um **17,11** resp. **16** %, im Kreise Pyritz (Pommern) **13,36** resp. 4,62 %, im Kreise Rastenburg (Preußen) um **25,55** resp. 11,15 %, im Kreise Angerberg (Preußen) **25,06** resp. 7,05 %, im Kreise Frankenstein (Schlesien) um **17,34** resp. **18,34** %, im Kreise Münsterburg (Schlesien) um **16,77** resp. 14,28 %, im Kreise Prenzlau (Brandenburg) um **19,95** resp. 7,18 %.

Aus diesen Zahlen ergiebt sich eine stellenweise sehr bedeutende Abnahme der Zahl der bäuerlichen Nahrungen und ihres Gesammt-

Flächenbestandes. Auf die einzelnen Nahrungen kommt dagegen in vielen Gegenden entgegengesetzt dem Gesammt-Resultate ein größerer Umfang. Es zeigt sich demnach in diesen Gegenden eine Neigung zur Consolidation. Daß sich aber gerade in Pommern eine solche Abnahme der bäuerlichen Besitzungen zeigt, ist um so mehr zu bedauern, als hier der Bauernstand, wie nachher noch gezeigt werden soll, schon an sich unverhältnißmäßig schwach vertreten ist.

Die angegebenen Zahlen von 1859 scheinen freilich nicht ganz genau zu sein. Es haben sich besonders in Pommern und Preußen einzelne unverhältnißmäßig große Differenzen zwischen den Zahlen der Aufnahme von 1859 und der von 1865 ergeben. Eine ähnliche Denkschrift von 1871 [1]) nimmt daher an, daß die Erhebungen von 1859 auf weniger guten Grundlagen beruhten. Dies läßt die oben angeführten Zahlen von geringerem Werth erscheinen und macht vor allem eine Vergleichung der Jahre 1859 und 1865 unthunlich. Von größerer Wichtigkeit und unanfechtbarer Beweiskraft sind jedoch die für die Zeit vom 1. Januar 1865 bis Ende December 1867, also eine Zeit von 3 Jahren, constatirten Veränderungen [2]). Da diese übrigens die oben angeführten Resultate im Ganzen nur zu bekräftigen vermögen, so erscheinen auch jene durchaus nicht werthlos. Es zeigt sich bei der Vergleichung der Jahre 1865 (Januar) und 1869 (Decbr.) evident eine ganz bedeutende Zunahme der kleinen Stellen, ein Umstand, der an sich bei den heutigen Zuständen in jenen Provinzen nur als wünschenswerth erscheinen könnte. Das Bedenkliche dabei ist aber, daß diese Zunahme der kleinen Stellen allein auf Kosten des bäuerlichen Besitzes erfolgt ist. Denn auch die größern Güter nehmen im Durchschnitt noch zu und nur in wenigen Gegenden unerheblich ab.

In den sechs östlichen Provinzen und Westfalen [3]) waren vorhanden am 1. Jan. 1865 351944 spannf. bäuerliche Nahrungen, Ende December 1867 351145 bäuerliche Nahrungen, also binnen 3 Jahren nahmen dieselben um 799 ab.

---

[1]) Zeitschrift des preuß. stat. Bureau 1871.

[2]) Vgl. die erwähnte Denkschrift von 1871.

[3]) Für die Rheinprovinz liegen keine Daten vor.

In Pommern, Sachsen und Westfalen ist die Abnahme in diesen 3 Jahren besonders stark:

	Anzahl der spannf. Nahrungen		Abnahme	
	1. Jan. 1865.	Ende Decbr. 1867.	Zahl.	Procentsatz.
Pommern	23976	23872	104	0,44
Westfalen	38905	38610	295	0,76
Sachsen	38260	37856	404	1,06

An Fläche haben die spannfähigen bäuerlichen Nahrungen in den 3 Jahren in den sieben Provinzen verloren 224121 Morgen. Diese Ziffer ist aber verringert dadurch, daß die bäuerlichen Besitzungen durch Ablösung von Reallasten, Gemeinheitstheilungen u. s. w. 15418 Morgen mehr gewonnen als verloren haben. Wie schon oben begründet ist, müssen wir diese Zahl gerechter Weise zu der Differenz schlagen, und es stellt sich sodann eine Abnahme von 239535 Morgen heraus. Während die bäuerlichen Nahrungen so bedeutend an Fläche verloren haben, gewannen die Rittergüter in den 3 Jahren 13799 Morgen, die nicht spannfähigen Stellen 201500 Morgen, es trat also eine starke Vermehrung der letzteren auf Kosten der Bauergüter ein.

In den einzelnen Provinzen stellt sich die Sache folgendermaßen:

Provinzen.	Zunahme (+) resp. Verlust (—) an Fläche (Morgen).		
	bei Rittergütern	spannf. Nahrungen	nicht spannf. Stellen
Preußen	— 2442	— 43958	+ 44631
Posen	— 4289	— 20802	+ 24708
Pommern	+ 5952	— 30407	+ 22507
Schlesien	— 706	— 45034	+ 42552
Brandenburg	+ 1568	— 38142	+ 32732
Sachsen	+ 5510	— 28289	+ 20899
Westfalen	+ 8206	— 17489	+ 13471

Mag man nun auch den in 3 Jahren erlittenen Verlust im Verhältniß zur Größe des gesammten Flächenraumes — 1859 hatten die bäuerlichen Nahrungen in den 6 östlichen Provinzen 33498433 Morgen inne — einen nicht sehr bedeutenden nennen, so erschreckt doch diese Regelmäßigkeit in der Abnahme der bäuerlichen Besitzungen in sämmtlichen Provinzen, über welche Daten vorliegen; und kann also auch nicht gerade von einem „Hinschwinden des Bauernstandes" die Rede sein, wenigstens nicht im Allgemeinen, so ist doch eine all-

gemeine Abnahme zu constatiren [1]). Diese Abnahme ist um so bedauerlicher, da der Bauernstand im Durchschnitt in den sechs östlichen Provinzen Preußens einen verhältnißmäßig geringen Theil des Grundes und Bodens besitzt. Denn, während in diesen Provinzen auf den Großgrundbesitz (über 600 Morgen) fallen:

37 447 433 M. [2]), kommen auf den gesammten Grundbesitz von einer Größe bis zu 300 Morgen, also incl. der kleinen Stellen nur

34 327 047 M., und der Grundbesitz zwischen 300 und 600 M. hat
4 820 292 M. inne. Also kommt auf den Großgrundbesitz im Durchschnitt fast die Hälfte des ganzen flachen Landes und jedenfalls weit mehr als der eigentlich bäuerliche Besitz inne hat. In Pommern ist das Verhältniß noch viel auffälliger. Hier besitzt der Großgrundbesitz (über 600 Morgen) 6 569 734 M. Dagegen die Besitzungen bis 300 M. nur 3 444 775, es besteht demnach zwischen diesen Zahlen ungefähr ein Verhältniß von 2 : 1. Im Reg.-Bez. Stralsund hat der große Grundbesitz (über 600 M.) sogar ¾ der ganzen Fläche inne! In Neuvorpommern kommen auf 694 große Güter über 80,90 %, auf 14 Städte 4,95 % und auf nur 185 Landgemeinden 14,15 % des gesammten Culturlandes [3]). In Posen haben die über 600 M. großen Güter 5 863 098 M., die unter 300 M. 3 913 211, die zwischen 300 und 600 M. 2 397 831 M. inne. Auch in Brandenburg und Schlesien sind die Verhältnisse ähnlich denen in Posen. Im Gegensatz zu diesen ungünstigen Verhältnissen zeigt Westfalen trotz der vorher constatirten Abnahme der bäuerlichen Besitzungen zur Zeit noch eine recht gute Vertheilung des Grundbesitzes. Hier hat der große Grundbesitz (über 600 M.) nur 1 120 549 M. inne, dagegen der Besitz bis zu 300 M. 5 061 444. Auch der größere Besitz

---

[1]) Die Verwaltungsberichte der schlesischen Kreise klagen theilweise sehr über die Zerstückelung der kleinen und mittleren Besitzungen und ihre schlechten Folgen für die Bewohner. So sagt z. B. der Bericht aus dem Kreise Ratibor: Wo das Dismembriren einmal eingerissen sei, da finde es wegen des leichten „Gelderwerbs durch Verkauf von Grundstücken" bald zahlreiche Anhänger. Vgl. Triest, Topographisches Handbuch von Oberschlesien 1865, § 62.

[2]) Zeitschrift des preuß. statist. Bureau 1873. 1. Heft, S. 26.

[3]) Nach v Sombart-Ermsleben, Die Fehler im Parcellirungsverfahren der preuß. Staatsdomänen 1876.

von 300—600 M. ist fast halb so umfangreich wie der Großgrundbesitz, nämlich er besitzt 547 438 M. Ebenso sind in der Provinz Sachsen die Verhältnisse noch besser (Großgrundbesitz: 2 581 215 M., Besitz zwischen 300 u. 600 M. 645 497 M., Besitz bis zu 300 M. 5 310 597 M.). Noch weit mehr als in diesen Provinzen herrscht mittlerer Grundbesitz z. B. im Herzogthum Braunschweig vor. Hier sind in Händen der Großgrundbesitzer (ca. 110 Güter) nur 22 000 ha = 11,5 % des landwirthschaftlich benutzten Bodens, dagegen hat der „bäuerliche" Besitz (ca. 19 800 Güter) 155 000 ha = 80,5 % dieses Areals inne [1]).

Sehr interessant sind die Verhältnisse in Oberschlesien [2]). Im Kreise Oppeln ist mehr als die Hälfte des gesammten landwirthschaftlichen Grundes und Bodens (289 281 von 532 790 M.) in den Händen von 20 Großgrundbesitzern (Besitzer von mehr als 600 M.). Im Kreise Beuthen haben 5 Großgrundbesitzer 52 % des gesammten Kreisareals inne, im Kreise Tost-Gleiwitz sind 67 % in Händen des großen Grundbesitzes. Aehnlich ist es in den anderen oberschlesischen Kreisen.

Es ist also erwiesen, daß nicht nur in vielen Gegenden der Bauernstand seine althergestammten Sitze verliert, sondern daß er in vielen Gegenden Deutschlands diese Sitze schon früher verloren hat, und man wird mit Recht sagen können, daß in vielen Gegenden die schlechte Vertheilung des Einkommens aus Grundbesitz ein viel größerer Uebelstand ist als die des Einkommens aus Capital, daß das Fehlen oder Sinken des Mittelstandes auf dem Lande mindestens ebenso bedenklich geworden ist als in den Städten. Nun behaupten allerdings viele, dies sei der natürliche Entwickelungsgang, und er sei höchstens im Interesse des Bauernstandes bedauerlich. Denn dadurch, daß die Landwirthschaft immer mehr in die Hände des ganz großen und des kleinen Besitzes gelange, werde die höchste Production erreicht. Letzteres wird man für heute vielleicht als richtig zugeben müssen, ob allerdings für die Dauer, dürfte noch sehr zweifelhaft sein. Der große Grundbesitz ist freilich im Stande zahlreiche Maschinen

---

[1]) Lüderßen, Die Befreiung und Mobilisirung des Grundbesitzes im Herzogthum Braunschweig 1881. S. 158.

[2]) Triest, Topographisches Handbuch von Oberschlesien.

und eine weit größere Arbeitstheilung anzuwenden. Ihm steht mehr Capital, besonders mehr fremdes, zur Verfügung, der Großgrundbesitzer wird in der Regel intelligenter sein und die Hülfsmittel, die die Wissenschaft bietet, am ehesten anwenden u. s. w. Und andererseits zieht der kleine Grundbesitzer wiederum den höchst möglichen Ertrag aus seinem Grundstück, indem er jedes Fleckchen desselben auf die intensivste Weise bearbeitet, Gartengewächse baut und dergl. m. Zum Beweise für diese Behauptung verweist man dann wohl auf Frankreich mit seiner Parcellen-Wirthschaft und England mit seinen Latifundien, wobei aber zu bedenken ist, daß in England die Verhältnisse durch das ausgedehnte Pächterwesen gemildert werden und daß auch dort in neuester Zeit Klagen laut werden [1]). Mit demselben Recht wäre vielleicht statt dessen auf Irland und das alte römische Reich zur Zeit seines Verfalls zu verweisen.

Erkennt man nur in der höchsten Production das Ziel der Volkswirthschaft, so könnte man den Vertheidigern dieses Zustandes vielleicht noch Recht geben, obwohl auch hier eine natürliche Grenze gezogen ist, deren Ueberschreitung für die Production verhängnißvoll ist. Denn einerseits tritt, wie nachher noch zu beweisen ist, bei unmäßiger Ausdehnung des großen Grundbesitzes alsbald Arbeitermangel ein, dem Maschinen nur unvollkommen abhelfen können. Man kann daher vielleicht mit Recht die Behauptung aufstellen, daß die Bewirthschaftung eines nur aus Latifundien bestehenden Landes, wenn man nicht den englischen Ausweg einschlägt, nur mit Hülfe der Sclaverei möglich ist. Sclaven wie im alten Rom haben wir aber nicht mehr.

Andererseits wird, wenn die Parcellirung immer weiter fortschreitet, schließlich eine Zwergwirthschaft erzeugt, deren Folge ein Stillstand oder Rückschritt in der landwirthschaftlichen Cultur, sodann aber Uebervölkerung und die Ausbildung eines landwirthschaftlichen Proletariats ist.

Aber die höchste Production ist überhaupt nicht das einzige Ziel der Volkswirthschaft. Von mindestens gleicher Wichtigkeit ist die

---

[1]) Vgl. Roscher, Der neuere Umschwung in den englischen Ansichten vom Werth des Bauernstandes. Mittheilungen des landwirthschaftl. Instituts der Universität Leipzig 1875. 1. Heft.

Vertheilung der Früchte der Production und die Classenordnung des Besitzes und der Unternehmer. Das Ideal dieser Vertheilung wird erreicht, wenn innerhalb der bürgerlichen Gesellschaft eine ununterbrochene Stufenleiter besteht, deren Stufen möglichst gleichmäßig und nicht so hoch sind, daß ein Heraufklimmen zur Unmöglichkeit oder zur Unwahrscheinlichkeit wird, und die auf den untersten Stufen stehenden zum ewigen Verharren in ihrer Stellung verurtheilt bleiben. Dieses Ideal, dessen volle Verwirklichung die höchst-mögliche Zufriedenheit und zugleich das höchste menschliche Streben erzeugen müßte, wird allerdings nie zu erreichen sein, aber dennoch muß die möglichste Annäherung an dasselbe erstrebt werden. Eine der wichstigten, ja eine absolut unentbehrliche Stufe jeder guten Organisation der Volkswirthschaft aber ist der Bauernstand, der ländliche Mittelstand mit seinen mannigfachen Abstufungen. Wie kann Zufriedenheit und ehrliches menschliches Streben da aufkommen, wo ein ländliches Proletariat dem reichen Latifundien-Besitzer direct gegenüber steht? Die Stufe ist zu hoch, als daß sie erreicht, die Kluft zu breit, als daß sie übersprungen werden könnte. Statt Zufriedenheit und ehrlichem Streben entsteht Neid und Haß auf der einen Seite, Hochmuth und Verachtung statt Achtung und Liebe auf der anderen. Es bleibt dem Armen schließlich nichts übrig als Auswanderung oder offene Empörung oder aber, wenn dazu Mittel und Energie fehlen, die knechtische Unterwerfung, die factische Leibeigenschaft. Sind unsere gegenwärtigen Zustände auch nirgend mit diesem Bilde zu vergleichen, so ist doch zuzugeben, daß sich die Vorläufer solcher Zustände schon bei uns zeigen. Und diese haben vor allem die Auswanderung zur Folge, die gerade in jenen Gegenden, wo der große Grundbesitz überwiegt, besonders stark ist. Die Statistik liefert den Beweis. Vergleichen wir zu diesem Zwecke 5 preußische Provinzen in Bezug auf die Vertheilung des Grundbesitzes und auf die Auswanderung [1]).

In nachstehenden 5 Provinzen war die Vertheilung des Grundbesitzes (vor 1866) folgende:

	Güter bis zu 300 M.	über 600 M.	über 300 M. überh.
Preußen	10011781	9015056	10755614
Posen	3913211	5863098	6311042

[1]) Vgl. Zeitschr. des preuß. statist. Bureau 1873. 1. Heft.

	Güter bis zu 300 M.	über 600 M.	über 300 M. überh.
Pommern	3 344 775	6 569 734	7 141 897
Westfalen	5 061 444	1 120 549	1 667 987
Rheinprovinz	6 920 310	2 218 167	2 887 787

Von 1000 Seelen wanderten durchschnittlich im Jahre aus in:

	1844/59 [1])	1860/67	1868/71
Preußen	0,2	0,4	1,4
Posen	0,3	1,6	2,0
Pommern	1,1	3,1	5,1
Westfalen	1,7	1,7	1,4
Rheinprovinz	1,6	1,2	1,0

In den ersten drei Provinzen, in denen der Bauernstand schwach vertreten ist, ist ein rapides Zunehmen der Auswanderung zu constatiren, bis dieselbe in der letzten Periode stärker als in den anderen Provinzen wird; dabei ist sie auch in diesen drei Provinzen wiederum verschiedengradig je nach der größeren oder geringeren Ungunst in der Vertheilung des Grundbesitzes. In der Provinz Preußen, wo die Besitzverhältnisse noch bedeutend besser sind als in den beiden anderen Provinzen, hat die Auswanderung allerdings erst in der letzten Periode große Dimensionen angenommen. Dafür ist die Zunahme der Auswanderung innerhalb derselben aber auch sehr bedeutend (= 1 (zu modificiren s. Anm. 1) : 2 : 7). Dem gegenüber zeigt sich in der Rheinprovinz und Westfalen, wo vielleicht wegen der früheren Verbreitung der Bildung und der größeren Mittel für die Auswanderung diese in der ersten Periode verhältnißmäßig stark ist [2]), ein ganz constantes Abnehmen derselben; in der letzten Periode ist die Auswanderung auffallend geringer als in jenen anderen Provinzen. Und in diesen letzteren ist nicht etwa Uebervölkerung der Grund der Auswanderung. Die am meisten an der Auswanderung betheiligten Provinzen sind im Gegentheil gerade die am dünnsten bevölkerten. Denn im Jahre 1864 kamen auf die Quadratmeile [3]):

in Preußen	2629	Einwohner,
„ Posen	2870	„

[1]) In diesem Zeitraum wurden nur die mit einer Entlassungsurkunde versehenen gezählt.

[2]) Die angegebenen Zahlen sind noch zu gering vgl. Anm. 1.

[3]) Meitzen, Der Boden u. s. w. IV. S. 270.

in Pommern	2590	Einwohner,
„ Westfalen	4500	„
„ der Rheinprovinz	6790	„

In Posen tritt diese größere Auswanderung aus den dünn bevölkerten Gegenden noch viel auffallender in den einzelnen Regierungs-Bezirken hervor:

	Einwohnerzahl	Einwz. a. d. □Meile	Auswand.[1]) im Jahre 1872
R.-B. Bamberg	5508895	2600	6168 = 11,2 p. mille
„ Posen	986443	3400	1520 = 1,5 „

Dabei ist das Jahr 1872 nicht etwa ein anormales gewesen.

Auch in Mecklenburg läßt sich nachweisen, daß die Auswanderung viel stärker ist, wo der Großgrundbesitz dominirt. In den Bezirken der ritterschaftlichen Güter wanderten im Durchschnitt der Jahre 1854—71 jährlich aus 1 von 82 Personen, im Domanium, wo zahlreiche Bauern als Erbpächter oder doch Zeitpächter sitzen, nur 1 von 221 Personen[2]). Doch wirkte hier wohl auch besonders die Ansiedlung ländlicher Arbeiter mit, und wir müssen daher noch später auf diese Zahlen zurückkommen. Außer dieser überseeischen Auswanderung ist aber nach v. d. Goltz und anderen[3]) die Auswanderung ländlicher Bewohner in die Städte von fast eben so großer Bedeutung.

Wir glauben es nicht nöthig zu haben, nach dem Gesagten noch die Vorzüge eines ländlichen Mittelstandes hervorzuheben oder weitläufig auszuführen, wie unsere Wehr- und Steuerkraft mit dem Sinken des Bauernstandes leidet. Wir können es unterlassen den traurigen Contrast zwischen dem bescheidenen Glück vieler und der traurigen Lage der großen Mehrzahl gegenüber dem Glück und dem Reichthum einzelner zu schildern. Jene Zahlen sprechen deutlich genug. Kann es etwas traurigeres geben für ein Volk und für die Volkswirthschaft, als wenn die kräftigsten Söhne des Volkes traurigen Herzens ihre Arbeitskraft, ihr mühsam erspartes Capital oder ihr ererbtes kleines Vermögen in die Fremde einer unsicheren Zukunft entgegentragen, und wenn diese nicht etwa aus Gegenden

---

1) v. d. Goltz, Die ländliche Arbeiterfrage 1874. S. 117.

2) Bericht der vom mecklenburgischen patriotischen Verein ernannten Commission u. s. w. S. 72.

3) v. d. Goltz a. a. O. Mecklenburg. Bericht a. a. O.

kommen, wo Uebervölkerung herrscht, nein, wo bei besserer Vertheilung des Volkseinkommens noch Raum wäre für viele Tausende und wenn diese Gegenden an Arbeitermangel leiden, während wieder in den dicht gefüllten Städten Tausende nach Arbeit schreien? Nur ein schönes Wort Wilhelm Roscher's [1]) möge hier noch wiederholt werden:

„Der Bauernstand ist die Wurzel des Volksbaumes. Die Blüthen, Blätter und Zweige der Krone, ja selbst der Stamm kann absterben und, wenn die Wurzel gesund ist, wiederersetzt werden. Aber wo die Wurzel nichts taugt, da geht der ganze Baum zu Grunde".

Es liegt uns noch die Aufgabe ob, das Bedürfniß der Erleichterung des Erwerbes kleinen Grundbesitzes nachzuweisen. Dieses Bedürfniß hängt mit der ländlichen Arbeiterfrage zusammen. Noch nicht lange beschäftigt sich die Wissenschaft mit der in Deutschland so zahlreichen Gesellschaftsclasse der ländlichen Lohnarbeiter. Bis vor Kurzem dachte man, wenn man von der „Arbeiterfrage" sprach, fast nur an die Arbeiter der Industrie. Das hatte seinen ganz natürlichen Grund darin, daß der Nothstand der Industriearbeiter gerade in letzter Zeit mit dem Wachsthum der Großindustrie besonders zunahm, bei der größeren Ansammlung von Arbeitern an einer Stelle mehr hervortrat, und außerdem die industriellen Arbeiter selbst bei ihrer größeren Concentration und somit größeren Macht viel eher mit Forderungen auftreten konnten. Auch ist wohl richtig, daß die Nothlage der Industrie-Arbeiter eine viel „acutere" ist als die der ländlichen Arbeiter, und daß diese letzteren sich daher derselben unter Einwirkung der Gewohnheit viel weniger bewußt wurden, um so mehr als sie an Bildung und an Bedürfnissen dem Industrie-Arbeiter nachstanden. Die Classe der industriellen Lohnarbeiter ist ferner eine ganz neue, die der ländlichen Lohnarbeiter dagegen eine längst vorhandene, deren Lage von jeher schlecht, in Folge der Leibeigenschaft früher noch schlechter als heute war. Diese und noch andere Umstände erklären jene Thatsache, aber heute existirt die „ländliche Arbeiterfrage" als ein wichtiges und dringliches sociales Problem und sie gewinnt zusehends an Interesse, wie unzählige Schriften [2]), Congresse u. s. w., die sich allein mit dieser

---

[1]) Der neuere Umschwung u. s. w. S. 21.

[2]) Hauptwerk: v. d. Goltz, Die ländliche Arbeiterfrage 1873.

Frage beschäftigen, bezeugen. In fast allen diesen Schriften u. s. w. ertönt besonders die Klage über Arbeitermangel, die natürliche Folge einer Nothlage. In der That sind die ländlichen Arbeiter in ganz besonders hohem Grade bei der Auswanderung vertreten. In dem schon mehrfach citirten Artikel der Zeitschrift des preuß. stat. Bureau von 1873, Heft 1 ist bei 55,5 % der 1862—1871 Ausgewanderten der Beruf angegeben (der Rest kommt wohl größtentheils auf Frauen und Kinder). Unter diesen 55,5 % waren 19,6 % Land- und Forstarbeiter, 11,9 % Dienstboten und Tagelöhner, die sich größtentheils aus jenen recrutiren, 5,7 % Gutsbesitzer, Verwalter, Gärtner u. s. w., 16,5 % in Handel und Industrie beschäftigte und 2,8 % aus sonstigen Berufen. Auch in den Berichten des mecklenburgischen statistischen Bureaus 1861 und 1862 heißt es, der größte Theil der Auswanderer bestehe aus ländlichen Arbeitern. v. d. Goltz sagt[1]): „Die Klagen über Arbeitermangel (ländliche Arbeiter sind gemeint) sind fast in ganz Deutschland allgemein, freilich im nördlichen und nordwestlichen Deutschland berechtigter als im südlichen und südwestlichen". Ebenso heißt es in dem oben erwähnten Bericht des mecklenburgischen patriotischen Vereins S. 27: „Der Arbeitermangel ist jetzt nicht mehr auf einzelne Gegenden beschränkt, sondern allgemein". Arbeitermangel trifft aber gerade den Landwirth am allerempfindlichsten. Mit Recht sagt Schumacher-Zarchlin[2]): „Arbeitermangel und Arbeitseinstellung können nie und in keiner Zeit für ein Fabrikgeschäft so traurige Folgen haben, als dies für die Landwirthschaft der Fall sein würde, wenn die Ernte auf dem Halme reif ist". Im Jahre 1865 kamen in Mecklenburg-Schwerin wegen Arbeitermangels, wie berechnet worden ist, 21 000 Last Korn auf dem Halme um, welche ein Capital von ca. 9 Millionen Mark repräsentiren[3]). Nun sagt man zwar die Anwendung von Maschinen erspare eine Menge Arbeit, und daher würden immer weniger Arbeiter nothwendig werden. Dem ist doch manches entgegenzuhalten. Die Anwendung von Maschinen ist durchaus nicht in allen Fällen rationell und rentirt sich vor allem gerade nicht für den mittleren Besitz.

---

1) a. a. O. S. 123.

2) Mecklenburg. Bericht S. 65.

3) Die mecklenburgische Auswanderung in „Unsere Zeit". N. F. II. 1865.

Sodann wächst mit steigender Intensität des Ackerbaues auch die Nachfrage nach Arbeit fortwährend und zwar gänzlich unabsehbar, und es entsteht zugleich bei Anwendung der meisten Maschinen ein Bedürfniß nach qualificirter Arbeit. Dazu kommt, daß das ländliche Gesinde immer mehr abzunehmen scheint [1]). Jedermann sucht in unserer Zeit selbständig zu werden. Der Soldat, der von der Fahne zurückkehrt, ist zu stolz für den Knechtsdienst.

In der ländlichen Arbeiterfrage handelt es sich um zwei Puncte: um die Verbesserung der menschenunwürdigen Lage vieler ländlicher Lohnarbeiter und um die Beseitigung des Arbeitermangels [2]).

Unter den zahlreichen mehr oder minder empfehlenswerthen Mitteln zur Abhülfe tritt uns in allen Schriften und Berichten, die sich mit der ländlichen Arbeiterfrage beschäftigen, der Gedanke in erster Reihe entgegen, daß eine Abhülfe für die beiden oben erwähnten Uebelstände besonders dadurch erreicht werden kann, daß der ländliche Arbeiter angesiedelt wird, daß er seinen eigenen Herd sich zu verschaffen in Stand gesetzt wird. Hiermit soll natürlich nicht gesagt sein, daß alsdann alles erreicht, daß damit die Arbeiterfrage gelöst sei. Aber man kommt dadurch der Lösung einen guten Schritt näher. Das Streben nach eigenem Grund und Boden, nach einem eigenem Herd ist allgemein verbreitet. Ist es zu verwundern, wenn dasselbe besonders stark ist bei dem, dessen Hand täglich den Pflug führt, dessen Lebensberuf es ist dem Boden seine Schätze abzugewinnen?

Daß eine möglichst große Anzahl von Arbeitern Grundbesitz erwirbt, ist aber nicht nur im Interesse des Arbeiters selbst, sondern auch des Arbeitgebers, der ganzen Volkswirthschaft und des Staates dringend zu wünschen.

Zunächst wird die sittliche Hebung des Arbeiters dadurch befördert. Der Arbeiter wird erfahrungsgemäß fleißiger, mäßiger und

---

[1]) Vgl. den statist. Nachweis bei Schmoller, Die ländliche Arbeiterfrage. Tüb. Zeitschr. für die ges. Staatsw. 1866. S. 176.

[2]) Wir können diese Puncte, ohne einen logischen Fehler zu begehen, nebeneinander stellen, weil der zweite doch nicht ganz aus dem ersten hervorgegangen ist und auch eine schnellere Abhülfe verlangt, als durch eine von Grund aus und daher nur langsam mögliche Besserung der Gesammtlage des Arbeiters, welche allerdings auf die Dauer die einzige Abhülfe bietet, geschaffen werden könnte.

sparsamer. Da er einen Theil seiner Arbeitskraft auf die Bearbeitung seines eigenen Grundes und Bodens verwendet, kommen ihm allein die Früchte dieses Fleißes zu Gute, er hat einen Grund zur Sparsamkeit und Mäßigkeit, weil er jetzt jeden Pfennig auf die Melioration seines Landes verwenden kann, und damit die Hoffnung noch weiter empor zu kommen wächst. Er wird häuslicher, da er seine Mußestunden in gemüthlicher Wohnung zubringen kann und dabei stets eine leichte, nicht unangenehme Beschäftigung findet. Sein Selbstgefühl muß nothwendig wachsen, er wird der Classe der Besitzlosen, dem Proletariat entrückt, er hat es durch sein Verdienst zu etwas gebracht, ist jetzt erst als Grundeigenthümer so recht Bürger der Gemeinde geworden und fühlt sich als solcher. Frei kann er das Haupt erheben, die erste und die Hauptschranke, die ihn von der besitzenden Gesellschaft trennte, ist gefallen, zwischen ihm und den Bauern besteht kein Classenunterschied mehr, sondern nur noch ein gradueller. Das gewachsene Selbstgefühl hält ihn von Ausschreitungen und Rohheiten ab. Diese und andere günstige Folgen sind nicht etwa nur in der Phantasie entstanden, nein man kann sie vielmehr überall beobachten wo Arbeitern der Erwerb von Grundbesitz erleichtert wurde. Man erinnere sich nur an die durch die Erleichterung des Erwerbes von Grundbesitz mit Hülfe der Erbpacht zu Stande gebrachte Hebung des ganzen Volkes in der Campagna, die oben geschildert ist, oder an die Erscheinung, daß in West- und Süddeutschland, wo der ländliche Arbeiter leichter zu eigner Gutswirthschaft als Pächter oder Eigenthümer gelangen kann, sein standard of life ein ungleich höherer ist[1]. Zugleich erhöht sich auch mit dem Steigen der Grundrente das Einkommen des grundbesitzenden Arbeiters, und das kann wiederum nicht ohne gute Folge für die nicht grundbesitzenden Arbeiter bleiben. Auch wird er durch die Steigerung seines Einkommens, durch die neue Einkommensquelle unabhängiger und braucht seine Arbeitskraft nicht mehr um jeden Preis zu verkaufen.

Welchen Werth der Arbeiter selbst auf einen noch so kleinen Grundbesitz und ein eigenes Haus legt, kann man auch daraus erkennen, daß in Mecklenburg die seit einiger Zeit errichteten Häuslerstellen trotz ihres hohen Preises so sehr begehrt sind[2]. Ohne den

[1]) v. d. Goltz a. a. O. S. 82ff.

[2]) Vgl. die erwähnten Artikel in „Unsere Zeit“. S. 353.

Grund und Boden betragen die Kosten einer solchen Häuslerei allein 800—1300 Thlr. Verzinst man diese Summe mit 4½ %, unter welchem Procentsatz kleine Leute dort nach dem Berichte nicht Geld geliehen bekommen, so würde die Wohnung jährlich ohne Einrechnung der Amortisationsquote u. s. w. auf 36—70 Thlr. kommen, während nach anderen Berichten die Wohnungsmiethe der Arbeiter in Mecklenburg nur zu einigen 30 Thlrn. angenommen wird. Dabei ist der diesen Stellen zugewiesene Grund und Boden unverhältnißmäßig klein (durchschnittlich nur 85 □ Ruthen).

Wird dem Arbeiter der Erwerb von Grundbesitz erleichtert, so fällt ein Hauptgrund für die Auswanderung weg. Der Grund der Auswanderung ist das Streben, sich eine bessere Lebensstellung zu erringen, und dieses Ziel ist für die ländlichen Arbeiter in erster Linie durch den Erwerb von Grundbesitz zu erreichen. In der Fremde, in Amerika glaubt er, stehe dem kein Hinderniß entgegen. Daheim scheint ihm die Möglichkeit Grundbesitz zu erwerben häufig gänzlich verschlossen zu sein. Der strebsame Arbeiter wird daher stets geneigt sein auszuwandern. Wird ihm aber die Möglichkeit geboten in der Heimat Grundbesitz zu erwerben, so wird er mit Freude diese Gelegenheit ergreifen. Denn selbst im ärmsten Deutschen steckt doch die Liebe zur Heimat.

In der That sehen wir denn auch, daß da, wo dem Arbeiter Gelegenheit gegeben wird Grund und Boden zu erwerben, die Auswanderung nachläßt und daß grundbesitzende Arbeiter so gut wie gar nicht auswandern. Gegenüber 3327 Tagelöhnern, Dienstboten und sonstigen gewöhnlichen Arbeitern männlichen Geschlechts, welche in den Jahren 1855—1870 aus dem mecklenburgischen Domanium ausgewandert sind, wanderten nur 40 Häusler in dieser Zeit aus[1]. Dabei bestanden im Domanium 1850 1309, 1860 2197, 1870 3638 Häuslerstellen (vgl. unten 7. Capitel, III). Wanderten in den Jahren 1855—70 40 Häusler aus, so kommt, wenn wir den Bestand der Häusler nur mit der Zahl von 1850 — 1309 — in Rechnung bringen jährlich 1 Auswanderer auf 460 Häusler; bringen wir den Durchschnitt der drei angegebenen Zahlen — 2380 — in Rechnung[2]), so

---

[1]) Vgl. Bericht des mecklenb. patriot. u. s. w. S. 69.

[2]) Ein nicht ganz correctes, aber keineswegs parteiisches Verfahren, da die älteste Zahl aus dem Jahre 1850, nicht 1855 stammt.

kommt jährlich 1 Auswanderer auf ca. 900 Personen, während im Gebiet des Domaniums in den Jahren 1854—71 im allgemeinen schon auf 221 Personen jährlich 1 Auswanderer kam (vgl. oben S. 116).

Nach den Mittheilungen des mecklenburgischen statistischen Bureaus von 1861 und 1862 ferner wanderten in den beiden Jahren durchschnittlich von 1000 Personen aus: aus den Städten 3,5, aus dem Domanium 9,6, aus der Ritterschaft 27,0. Der größte Theil dieser Auswanderer bestand aus ländlichen Arbeitern und ihren Angehörigen. Daß aus dem Domanium so viel weniger Leute auswanderten als aus der Ritterschaft läßt sich daraus erklären, daß hier binnen 15 Jahren über 2000 Häuslereien gegründet waren, und daß im Domanium der Bauernstand, diese nothwendige Mittelstufe, weit stärker vertreten ist als in der Ritterschaft [1]). Mit dem letzteren Resultat stimmt folgende in dem mehrfach erwähnten Bericht enthaltene Aufstellung, die sich auf einen längeren Zeitraum bezieht, überein. Im ganzen Domanium wanderten im Durchschnitt der Jahre 1855—70 jährlich aus 210 Tagelöhner, Häusler und andere ländliche Arbeiter, aus der Ritterschaft dagegen 451. Dabei beträgt die durchschnittliche Einwohnerzahl im Domanium in den Jahren 1865—1868 205379, in der Ritterschaft 145,736. Im Domanium kommt also 1 Auswanderer jener Kategorien auf 978 Seelen, in der Ritterschaft auf 323, ein Verhältniß von 3 : 1! Aus diesen Zahlen sieht man auch, daß nicht nur der angesiedelte Arbeiter weniger auswandert, sondern daß auch die anderen Arbeiter, da wo ihnen die Möglichkeit in Aussicht steht Grundbesitz zu erwerben, sich eher im Lande halten, und es bewahrheitet sich hier das Wort Schultze's [2]): „Nicht davon hängt die Zufriedenheit der ländlichen Arbeiter ab, daß ein jeder Grundbesitz hat, sondern daß einem jeden aufwärts strebenden unter denselben die Möglichkeit eröffnet wird, sich solchen zu erwerben". —

Die Vortheile, die der Arbeitgeber aus der Ansiedelung von Arbeitern zieht, liegen klar zu Tage und sind so bedeutend, daß sie ein

---

[1]) Vgl. oben S. 116.

[2]) Die Arbeiterfrage nach den Grundsätzen der deutschen Nationalökonomie u. s. w. 1849. S. 110.

kleines Opfer, welches der Arbeitgeber vielleicht im Anfang zu Gunsten des Arbeiters bringt, bei weitem ausgleichen. Schon die geistige und sittliche Hebung des Arbeiters ist für ihn von größter Wichtigkeit. Der Fleiß und die Mäßigkeit des Arbeiters erhöhen Quantum und Quale seiner Arbeit, der Arbeiter braucht nicht auf Schritt und Tritt mehr überwacht zu werden u. s. w. Auch auf die Dienstleute und die anderen Arbeiter muß das Beispiel grundbesitzender Tagelöhner einen guten Einfluß ausüben. Sie haben ein Ziel, nach welchem sie streben können und werden, einen Grund zur Sparsamkeit und zum Fleiß. Sie werden sich bemühen das Wohlwollen der Arbeitsherren zu verdienen, der ihnen bei guter Führung Grundbesitz verspricht. Vor allem aber kommt für den Gutsherrn in Betracht, daß er sich auf diese Weise Arbeitskräfte sichern kann, deren Mangel augenblicklich so empfindlich ist. Hat er grundbesitzende Tagelöhner in der Nähe seines Gutes, so braucht er nicht das ganze Jahr über mit großen Kosten eine Anzahl von Knechten u. s. w. nur deshalb zu unterhalten, damit ihm in der kurzen Zeit der Ernte die Arbeiter nicht fehlen. Die angesiedelten Arbeiter werden in der Regel den größten Theil des Jahres hindurch, für den Gutsherrn arbeiten und ihm jedenfalls auch in der Erntezeit event. mit ihren Frauen und Kindern zur Verfügung stehen. Selbst wenn sie sich mit Hausindustrie oder einem Handwerk beschäftigen sollten, werden sie dennoch den hohen Lohn in der Erntezeit gern verdienen.

Auch für Staat und Volkswirthschaft ist ein Stand grundbesitzender Arbeiter von großer Wichtigkeit. Für den Staat hat er zunächst den Werth, daß direct und indirect die fluctuirende, bald hier bald dort arbeitende Bevölkerung, deren ganze Lebensweise höchst ungesunde moralische Zustände herbeiführt und sie zu einer gefährlichen Gesellschaftsclasse macht, verringert wird, direct durch den Theil der angesiedelten Arbeiter, indirect dadurch, daß ein Theil, vielleicht ein großer Theil der Arbeiter überhaupt veranlaßt wird, ständiger in einer Gegend bei einem Arbeitgeber zu arbeiten, um ebenfalls zu Grundbesitz zu gelangen. Ferner wird dem besitzenden Arbeiter der Grund zum Classenhaß genommen. Seine Interessen decken sich jetzt großentheils mit denen des Arbeitgebers. Er hat Aussicht durch Fleiß und Sparsamkeit emporzukommen, selbständiger Grundbesitzer zu werden. Ihm gegenüber wird die Lockung der

Socialdemokraten, die Verheißung des Collectiv-Eigenthums am Grund und Boden, nicht mehr verfangen. Er wird oder ist jetzt privater Grundeigenthümer, lernt die Segnungen seines Grundeigenthums kennen und sieht, daß er beim Collectiv-Eigenthum am Grund und Boden nur verlieren würde. Nicht zu unterschätzen ist auch der Vortheil, daß der Arbeiter nicht mehr wie früher vom Arbeitsherrn unterhalten wird, sondern jetzt auf eigene Füße gestellt, selbständig Rechte und Pflichten übernimmt und dadurch vorbereitet wird öffentliche Rechte und Pflichten zu übernehmen. Die Beförderung endlich der guten Eigenschaften (Fleiß, Sparsamkeit u. s. w.) durch die Umwandlung der Arbeiter in Grundbesitzer ist auch für Staat und Volkswirthschaft von großem Nutzen.

Die Bedenken, welche gegen die Nützlichkeit und Ausführbarkeit dieser Maßregel geltend gemacht werden, sind theils an sich unbegründet, theils den großen Vortheilen gegenüber irrelevant.

Wenn man z. B. sagt, es mangelte den Arbeitern, da sie nicht im Stande seien von ihrem Lohn zu sparen, an Capital, und dies machte die Maßregel einfach unmöglich, so kann man dem gegenüber einmal auf die Auswanderung verweisen. Ganz mittellose sind von der Auswanderung, da dieselbe sehr bedeutende Kosten verursacht, völlig ausgeschlossen. Wie mancher Arbeiter aber wandert sogar mit seiner ganzen Familie aus. Die Mittel sind also häufig vorhanden. Der Punct kommt aber dennoch sehr in Betracht, und hier soll gerade die Erbpacht helfend eintreten [1]).

Betont man die Unmöglichkeit der Concurrenz der kleinen Grundbesitzer mit dem großen Unternehmer, so ist dagegen einzuwenden, daß eine solche Concurrenz in der That nicht stattfindet, da der kleine Grundbesitzer nur sehr wenig für den Markt und ganz andere Producte baut als der Großgrundbesitzer. Er baut hauptsächlich Flachs, Tabak, Kartoffeln, Gemüse und andere Producte, deren Anbau im Kleinen entweder ebenso rentabel ist oder bei deren Bau eine Concurrenz des Großgrundbesitzers überhaupt nicht stattfindet. Zugleich sind es größtentheils Früchte, deren Ernte in eine andere Zeit fällt, als die Ernte auf den großen Gütern, so daß der Arbeiter in dieser Hauptarbeitszeit über seine Kraft frei verfügen kann. Bei sehr ge-

---

[1]) Vgl. unten S. 128 ff.

ringer Volksdichtigkeit und niederer Bodencultur wird man allerdings vorsichtiger bei der Herstellung kleinerer Stellen verfahren müssen. Mit der Verbesserung der Communicationsmittel wird aber die Möglichkeit des kleinen intensiven Landbaues gemäß v. Thynen's Theorie überall zunehmen, wozu Händler und Aufkäufer das weitere thun. Insbesondere hat die Möglichkeit solchen Landbaues in den östlichen Provinzen Preußens schon bedeutend zugenommen, da ihnen mit der Verbesserung der Verkehrmittel der Berliner Markt und die Märkte der anderen großen Städte näher gerückt sind.

Ferner sagt man, unsere ländlichen Arbeiter sind garnicht im Stande selbständig zu wirthschaften. Bisher habe ihnen die Gutsherrschaft alle Sorgen abgenommen, habe ihnen Wohnung, Heizung, Schule, ärztliche Behandlung, Medicin u. s. w. und event. Armenunterstützung gewährt. Wer aber nicht selbst zu denken und zu sorgen habe, bleibe stumpf. Diese Bevormundung des Arbeiters ist glücklicherweise auch in Norddeutschland nicht überall so ausgeprägt, bei einer ganzen Classe, den Einliegern, gar nicht vorhanden. Die Uebelstände sind also übertrieben. Außerdem wird niemand daran denken jeden beliebigen Arbeiter mit Erfolg zum Grundbesitzer machen zu können, sondern man wird seine Leute sorgfältig auswählen. Auch ist es zweckmäßig, sich für die ersten Jahre ein Heimfallsrecht für den Fall, daß der Arbeiter schlecht wirthschaftet zu wahren. Man denke aber endlich daran, daß der größte Theil der jetzigen Bauern in Norddeutschland bis vor gar nicht so langer Zeit in der Leibeigenschaft in derselben oder noch größerer Dummheit und Stumpfheit gelebt hat. Und dennoch sind sie im Stande gewesen sich aufzuraffen, obwohl viele von ihnen vorher auch nur Arbeiter ohne jeden Grundbesitz waren.

Man hat weiter die Besorgniß ausgesprochen, daß es den kleinen Grundbesitzern im Winter an Arbeit fehlen würde. Dabei wird übersehen, das dieser Umstand gerade für andere ländliche Arbeiter, die Einlieger, noch viel drückender, und daß diese Classe der ländlichen Arbeiter dennoch theilweise in guter Lage ist. Wenn die grundbesitzenden Arbeiter nicht Anstellung bei großen Gutsmeliorationen, Forstarbeiten, Wegebauten u. s. w. finden, so haben sie doch zu Hause Beschäftigung. Sie können ihr Korn ausdreschen, ihre Wohnung und Geräthe ausbessern, bei guter Witterung ihr Land bearbeiten. Auch

finden sie geeignete Beschäftigung in der Hausindustrie, die im Winter thatsächlich jetzt schon unter der aufgeweckteren ländlichen Bevölkerung sehr verbreitet ist und deren weitere Verbreitung angestrebt werden muß. Sie können weben, spinnen, Körbe flechten [1]), schnitzen u. s. w., Beschäftigungen, welche gerade in neuerer Zeit durch Vereine und dergl. eifrig gefördert werden.

Verkehrt ist es ganze Arbeiter-Colonien anzulegen, wie dies mehrfach geschehen ist. Der Abgeordnete Miquel [2]) rügte mit Recht, daß in mehreren Provinzen Preußens ganze Domänen zu ganz kleinen Besitzungen zerschlagen seien. Wahre Verbrecher-Colonien seien hier entstanden, und die Leute hätten nur ein trauriges Auskommen. Schon um dem kleinen Grundbesitzer eine größere Selbständigkeit zu sichern, ist es wünschenswerth, daß er möglichst die Auswahl zwischen mehreren Arbeitgebern hat, und daß nicht auf einem Punct ein Haufen solcher Leute zusammengedrängt wird. Bei Begründung solcher Stellen muß möglichst die Nachfrage nach Arbeit berücksichtigt, und die Zahl der Stellen darf nicht etwa durch eine derartige Domänenzerschlagung willkürlich vermehrt werden.

Gegen die Einrede, daß durch die Seßhaftmachung die Beweglichkeit des Arbeiters vermindert und damit das Princip der Freizügigkeit alterirt werde, hat schon Schmoller [3]) geltend gemacht, daß der Zweck des Freizügigkeitsgesetzes nicht sei, die Arbeiter durch einander zu würfeln, und daß das Wandern in der Regel nur in die jungen Jahre gehöre. Unter gewissen Umständen kann die Ansiedelung von Arbeitern allerdings zu einer Abhängigkeit des Arbeiters führen, wenn nämlich der Arbeitgeber in der Nachfrage nach Arbeit ein Monopol besitzt. Doch wird dieser Fall nicht sehr häufig eintreten. In gewissen Zeiten, z. B. in der Erntezeit besteht dafür wieder eine Abhängigkeit gerade auf entgegengesetzter Seite, und das Bewußtsein dieser gegenseitigen Abhängigkeit wird vor Mißbräuchen schützen.

Endlich ist vielfach die Gefahr betont, daß man Zwitterstellen schaffen würde. Natürlich muß man auch hier vorsichtig sein.

---

[1]) Neuerdings durch die Bemühungen der Centralstelle für Gewerbe in Württemberg mit großem Erfolg eingeführt.

[2]) Sitzung des preuß. Abgeordnetenhauses vom 4. Dec. 1873.

[3]) a. a. O. S. 213.

v. d. Goltz nennt als Minimum ein Stück Land, das hinreicht zur Erbauung eines Hauses und für einen Garten für Gemüse und Kartoffeln (etwa 3/4 Morgen = 19,25 ar). Erwünschter wäre es ihm aber, wenn der Arbeiter 2—3 Morgen = 1/2—3/4 ha erhielte, so daß er das für eine Kuh nöthige Futter und Stroh miterzeugen könnte. Alsdann würde der Arbeiter auch seine Kraft in den Mußestunden besser verwerthen können und zugleich einen stärkeren Rückhalt haben. Größere Parcellen seien unpractisch. Die Leute würden dadurch zu stolz und zu faul auf Arbeit zu gehen, ein Pferd fresse einen großen Theil der erzeugten Früchte wieder weg. Erst wenn die Leute gelernt hätten, gleichzeitig Tagelöhner und Grundbesitzer zu sein, möge man ihnen Gelegenheit bieten, mehr Land zu erwerben.

Im vorhergehenden wurde die Nothwendigkeit, der Werth und das Bedürfniß mittleren und kleinen Besitzes nachzuweisen gesucht. Daß mittlerer Besitz unter den jetzigen Umständen nicht durch die Natur der Dinge entstehe, war für ein großes Territorium zahlenmäßig nachzuweisen. Dagegen könnte man aber gestützt auf die oben gegebene Nachweisung über die Bodenbewegung vielleicht sagen: kleiner Besitz entstehe schon genug von selbst, eine Beförderung sei gar nicht nöthig. Dagegen ist einzuwenden, daß der kleinere Besitz, der von selbst entsteht, meist auf die unerwünschteste Weise entsteht, nämlich fast rein auf Kosten des mittleren Grundbesitzes. Jene kleinen Besitzungen sind aber außerdem ganz anderer Natur. Sie entstehen großentheils durch Erbtheilungen, und ihre Besitzer sind größtentheils kleine Bauern, die ihren eigenen Grundbesitz, der in der That meist größer ist als der, den wir im Auge haben, als Hauptnahrungszweig ansehen und zu stolz zur Lohnarbeit oft ein kümmerliches Dasein fristen, während der grundbesitzende Arbeiter doch in erster Linie auf seinen Arbeitsverdienst angewiesen sein soll. Auch entstehen diese kleineren Besitzungen gemäß ihrer Quelle nicht da, wo gerade Arbeitermangel herrscht, nicht in Gegenden, wo die großen Güter stark vertreten sind, sondern in bäuerlichen Gemeinden. Durch die natürliche Entstehung kleinen Grundbesitzes wird also durchaus nicht die Fürsorge für die Erleichterung des Erwerbes von Grundbesitz für ländliche Arbeiter unnöthig gemacht, wie man auf den ersten Blick denken könnte.

Sucht man nach einem Mittel die Entstehung mittleren

und kleinen Grundeigenthums zu befördern, so wird man kein geeigneteres als die Erbpacht finden.

Kauf und Pacht genügen für jene Zwecke nicht. Die Pacht kann niemals die guten Wirkungen haben, die der Erwerb von Grundeigenthum mit sich zu führen pflegt, wenn auch nicht zu leugnen ist, daß mit ihr bei gutem Willen schon viel auszurichten ist. Der Pächter hat kein Interesse an der dauerndern Besserung seines Gutes, der Anreiz zum Sparen wird daher verringert und vor allem: seine Lage ist und bleibt unsicher und abhängig. Ein Bauernstand, der aus Zeitpächtern besteht, ist ein Unding. Dazu kommt speciell für den kleinen Grundbesitz in Betracht, daß kleine Zeitpächter erfahrungsgemäß meist jämmerlich wirthschaften. Auch machen kleine und mittlere Zeitpachtungen unverhältnißmäßig große Mühe und Kosten bei der Festsetzung der Contracte, der Ueberwachung u. s. w., so daß an Herstellung derartiger (bäuerlicher und noch kleinerer) Pachtungen in größerem Maßstabe Seitens einer Person z. B. des Staates gar nicht zu denken ist. Der Kauf genügt nicht, weil der Erwerb und die Erhaltung im Besitz zu schwer ist, und weil gewisse beschränkende Bedingungen nicht festgestellt werden können, welche von größter Bedeutung für die Erreichung des Zwecks, mittleren und kleinen Grundbesitz zu schaffen und zu erhalten, sind. Nur wenige Leute, Arbeiter u. s. w. werden vor allem in den östlichen preuß. Provinzen, die eines Bauernstandes und einer seßhaften Arbeiterbevölkerung so sehr bedürfen, vorhanden sein, welche im Stande sind Kaufgeld zu zahlen, Gebäude zu errichten, Inventar, Vieh u. s. w. anzuschaffen, und dann noch bis zur Ernte sich zu halten, wie in den Verhandlungen des preuß. Landes-Oekonomie-Collegiums mit Recht betont wurde. Die meisten Käufer werden sich tief in Hypotheken-Schulden stürzen müssen und sind damit den großen Gefahren der Kündbarkeit und des wechselnden Zinsfußes ausgesetzt, von denen schon früher gesprochen ist, der Gefahr, daß sie 4—5 % Zinsen zahlen müssen, während die Rente ihres Gutes vielleicht thatsächlich nur 3—4 % beträgt.

Im Jahre 1872 zerschlug der preußische Finanzminister in Neu-Vorpommern mehrere Domänen und verkaufte die Parcellen unter der Bedingung, daß 1/6 baar, 1/6 nach Jahresfrist und der Rest des Kaufgeldes, welches mit 5 % zu verzinsen war, binnen 5 Jahren

bezahlt werden sollte. Es ist begreiflich, daß die neuen Ansiedler sich bei solchen Bedingungen nicht halten konnten. Sind aber die neuen Erwerber zum baldigen Verkauf ihres Gutes gezwungen, so ist es natürlich, daß andere Leute dadurch abgeschreckt werden und es trotz des allgemeinen Bedürfnisses an Käufern fehlt. Ganz anders liegt die Sache, wenn, wie im Erbpachtverhältniß, der neue Grundbesitzer nur Vieh und Inventar anzuschaffen, ein mäßiges Erbbestandsgeld zu erlegen hat und sich verpflichtet einen jährlichen Zins zu zahlen entsprechend der Rente, die ihm wirklich aus seinem Grundbesitz zufließt. Leute, die Capital genug für eine Erbpachtung aufzubringen vermögen, werden sich in großer Anzahl finden. Was den Erwerb kleinen Grundbesitzes anbetrifft, so hat eine große Anzahl Arbeiter in den Sparkassen u. s. w. erkleckliche Summen, wie sich schon aus der Möglichkeit der Auswanderung ergiebt. Und ebenso werden sich unter diesen Bedingungen für Grundbesitz mittlerer Größe genügend Capital-Besitzer finden, besonders wenn dieser mittlere Besitz in ganz verschiedenen Größen, je nach dem Bedürfniß der Nachfrage, hergestellt wird. Einer Menge von Leuten (jüngeren Bauernsöhnen, bemittelten Pächtern, Verwaltern, Leuten aus dem bürgerlichen Mittelstande), die unter den jetzigen Verhältnissen von dem Erwerb von Grundbesitz ausgeschlossen sind, wird auf diese Weise Gelegenheit geboten werden, ihr kleines Capital zu ihrem eigenen Besten und zum Besten der Volkswirthschaft zu verwenden. Vor allem wird der Arbeiter, so bald er einsieht, daß ihm der Erwerb von Grundbesitz in dieser Weise erleichtert wird, zum Sparen angereizt werden, und sich dadurch der Kreis der zahlungsfähigen Nachfrager noch erhöhen. Wer aber unter so günstigen Bedingungen ein Grundstück erworben hat, wird sich auch leicht im Besitz desselben halten können, da ihm genügendes Betriebs-Capital in Händen bleibt, und seine Verschuldung nicht die unnatürliche Capitalverschuldung, sondern eine Verschuldung nach dem Rentenprincip ist.

Will man den Zweck, den Bauernstand zu verstärken und grundbesitzende Arbeiter zu schaffen auf die Dauer erreichen, so ist gerade hierzu die Erbpacht das geeignetste Mittel. Denn wie oben gezeigt wurde, wird der Erbpachtcontract eine Theilbarkeitsbeschränkung enthalten. Es ist nicht zu verkennen, daß hiermit manche Nachtheile verbunden sind. Aber man kann dem Staate nicht zumuthen, seine

werthvollen Domänen zu zersplittern und mittleren Grundbesitz herzustellen, wenn er befürchten muß, daß der Nutzen der Maßregel nach einigen Jahren dadurch wieder ganz illusorisch wird, daß das Bauergut parcellirt und in alle Winde zerstreut wird! Und man kann vom Staat als Domänenbesitzer oder einem Gutsbesitzer nicht verlangen, daß er seinen Arbeitern freien Grundbesitz überläßt, wenn er sich nicht dagegen sichern kann, daß der Arbeiter das kleine Grundstück parcellirt und event. an andere, vielleicht Fabrikarbeiter, zum Bau von Wohnungen überläßt, oder selbst Mieths-Wohnungen baut, so daß in dem Bezirk des Gutsherrn oder der betreffenden Gemeinde eine Menge proletarischer Existenzen entstehen, die eine Vermehrung der Armenlast und andere Unannehmlichkeiten verursachen. Aus diesem Grunde würde unseres Erachtens es auch ganz verkehrt sein, wenn man die Kündbarkeit des Canons ohne weiteres gestattete. Die Unkündbarkeit sollte mindestens als Regel beibehalten werden. Man könnte freilich sagen: Trotz der Ablösbarkeit und Ablösung des Canons können die Beschränkungen der Theilbarkeit bestehen bleiben. Aber wenn der Canon fällt, wird sich auch die Beschränkung nicht mehr halten lassen. Der Canon würde heute viel mehr als früher das äußere Hauptmerkmal eines neuen Erbpachtverhältnisses sein. Fällt er weg, so würde sich das ganze Verhältniß verwischen, und die Beschränkung mit der Zeit als eine anscheinend ganz unmotivirte Belästigung, die der Abhülfe bedarf, erscheinen. Unerhört würde es dem Erbpächter vorkommen, wenn er von einem Manne, zu dem er seit der vor Jahren erfolgten Ablösung des Canons gar keine Beziehungen mehr hat, Consens zur Theilung seines Gutes einholen müßte. Die Unkündbarkeit des Canons dürfte aber um so weniger bedenklich sein als sie, wie oben zu zeigen versucht wurde, eine Wohlthat und keine Last für den Erbpächter ist.

Sechstes Capitel.

Die Durchführung der Reform.

I. Wer soll und wird vererbpachten?

Man wird sich der Meinung nicht verschließen können, daß durch die in den meisten Staaten erfolgte Aufhebung oder Ablösung der Erbpacht nicht nur eine höchst nützliche Wirthschaftsform, sondern auch ein werthvolles Hülfsmittel zur Erreichung für die Gegenwart wichtiger social-politischer Ziele beseitigt ist. Das Bedauern hierüber bricht sich auch schon mehr und mehr Bahn. In zahlreichen Schriften, besonders auch solchen, die sich mit der Lösung der Arbeiterfrage beschäftigen und in parlamentarischen Reden finden wir Stellen wie die: „Mit der Erbpacht würden wir in der Bildung kleiner und mittlerer Stellen weiter gekommen sein" (Miquel). Dennoch schrecken viele vor der Neueinführung zurück. Hauptsächlich wird geltend gemacht: es werde sich niemand finden, der vererbpachten wolle. Das Vertrauen in den Bestand der Erbpacht sei zerstört. Man besorge daß wieder wie schon früher eine Ablösung unter dem Werthe eintreten würde. So galt z. B. der Erbpachtcanon in Schleswig-Holstein für eine der sichersten Geldanlagen und wurde beim Verkauf mit dem 25fachen bezahlt. Nun wurde das Ablösungsgesetz erlassen, und die Ablösung mit dem 20fachen Betrage gestattet, eine Maßregel, die bei der großen Verbreitung der Erbpachtungen in Schleswig-Holstein viele Leute sehr hart traf. Es wäre daher begreiflich, wenn z. B. die dortigen Gutsbesitzer sich der Erbpacht gegenüber, wenn sie wieder eingeführt würde, höchst mißtrauisch verhalten würden.

Das Vertrauen wird jedoch wieder wachsen, wenn man einsieht, wie das neue Erbpachtverhältniß, weit entfernt davon ein drückender Rest der Feudalherrschaft zu sein, nicht nur ein völlig unschädliches von all' den vielen veralteten Bestimmungen gereinigtes, sondern auch ein für die Volkswirthschaft höchst nützliches Institut sein würde. Sollte je wieder eine Zwangsablösung eintreten, so ist auch nicht anzunehmen, daß sie unter dem Werthe stattfinden wird, weil alsdann klare Contractverhältnisse und nicht etwa Verhältnisse

allen möglichen dunklen Ursprungs vorliegen werden, weil dann kein Grund vorhanden sein wird, wie in jener Zeit, der Aufregung um das Jahr 1848 herum, in welcher die meisten Ablösungsgesetze zu Stande gekommen sind, für einen unterdrückten Bauernstand Partei zu nehmen[1]). Wie jene Gesetze, so weit sie die Erbpacht betreffen, zu Stande gekommen sind, wurde oben darzulegen versucht. Sollte übrigens noch einmal eine Zeit der Unruhe kommen, in der agrarische Uebelstände eine Hauptrolle spielen, so ist bei der stetig wachsenden Verschuldung des Grundbesitzes und der immer größeren Gefahr, die aus der Verschuldung in Capitalform resultirt, zu vermuthen, daß die Bewegung eher zu Gunsten des Rentenprincips als zu Gunsten von Ablösungen durch Capitalien stattfinden wird.

Die Wiederherstellung der Erbpacht liegt aber auch so sehr im Interesse der großen Grundbesitzer, daß diese ihre Scheu überwinden werden. Für manche Arten großer Güter würde die Nutzung durch Erbpacht, vielleicht nach Zerschlagung in mehrere Güter mittlerer Größe, die allerangenehmste sein. So z. B. für die zahlreichen Familiengüter, die jetzt für gemeinschaftliche Rechnung der Familienglieder von Pächtern oder Verwaltern bewirthschaftet werden. Aber auch sonst würde, wenn ein Großgrundbesitzer sein Gut nicht selbst bewirthschaften will, die Vererbpachtung desselben in mehreren Stücken entschieden der Administration, dem Verkauf und auch der Verpachtung vorzuziehen sein (vgl. o. S. 100ff.). Hier kommen aber natürlich die localen[2]), persönlichen u. s. w. Verhältnisse in Betracht. Doch muß man u. E. für die Herstellung von Erbpachtungen in Gestalt von mittleren, bäuerlichen Gütern nach Bedürfniß insbesondere auf den Staat mit seinem Domänenbesitz rechnen, während der private Großgrundbesitz in der Regel nur das Hauptcontingent der kleinen Erbpachtungen stellen würde. Denn für den Großgrundbesitz wird die Herstellung kleiner Erbpachtungen zum Zwecke der Seßhaftmachung von Arbeitern von größerer Wichtigkeit sein. Ja, die Großgrundbesitzer werden vielleicht schließlich durch Arbeitermangel zur Herstellung derartiger Besitzungen geradezu gezwungen werden,

---

[1]) In verschiedenen Ländern wurde übrigens schon damals eine Ablösung mit dem 25fachen Betrage festgesetzt, z. B. in Sachsen, Kurhessen, Oldenburg.

[2]) Bodenbeschaffenheit, Lage zum Markt!

oder sie werden sich dazu entschließen müssen, weil die besseren Arbeitskräfte denjenigen Arbeitgebern zufließen werden, welche sich in dieser Weise um die Verbesserung der Lage ihrer Arbeiter verdient machen. Hier würde auch der Schaden, der durch eine etwaige Zwangsablösung entstehen könnte, gegenüber den zu erzielenden Vortheilen so unverhältnißmäßig gering sein, daß sich wohl kaum ein Grundbesitzer deshalb von der Maßregel abschrecken lassen würde, sobald er die Nützlichkeit derselben erkennt.

Allerdings kommen auch noch andere Hindernisse in Betracht. Eine große Anzahl von Gütern, besonders im Osten der preußischen Monarchie, ist fideicommissarisch, vor allem aber durch hypothekarische Verschuldung verhindert Parcellen abzutreten. In den meisten Fällen wird der Gläubiger jedoch seine Zustimmung nicht verweigern, wenn er sieht, daß die Abtretung dem Gute zum Nutzen gereicht oder wenn ihm ein verhältnißmäßiger Theil der Schuld abbezahlt wird. Eine Unmöglichkeit wird hier also in den meisten Fällen nicht vorhanden sein, wohl aber eine Schwierigkeit und jedenfalls eine Unbequemlichkeit, die oft zurückschrecken wird. Aber wenn nun auch Viele der Mangel an Vertrauen und die letzterwähnten Umstände von der Vererbpachtung zurückschrecken würden, so wäre es doch nicht gerechtfertigt eine Aenderung des Gesetzes behufs Wiederherstellung des Erbpachtverhältnisses zu unterlassen, da von vielen anderen das Verbot resp. die Ablösbarkeit der Erbpacht als eine Härte empfunden wird, und irgend welcher Schaden jedenfalls nicht damit angerichtet werden kann. Die Wiedereinführung stellt sich also einfach als ein Act der Gerechtigkeit und somit der Nothwendigkeit dar. Die Unterlassung derselben wäre aber um so verkehrter, da der Staat — und und das gilt insbesondere vom preußischen Staat, in welchem auch die zu bekämpfenden Mängel am meisten hervorgetreten sind — im Stande ist mit Hülfe der Erbpacht das Meiste zur Erreichung des einen Theils jener socialpolitischen Zwecke, zur Neuschaffung bäuerlicher Besitzungen beizutragen. In den erwähnten Verhandlungen des Landes-Oekonomie-Collegiums (Berichte S. 175) sagte der Landwirthschaftsminister Friedenthal: „Unser Domänen- und Forstenbesitz ist so groß wie ein kleines Königreich an sich, und unser Staat ist eben deshalb befähigt, dasjenige, was er als Gesetzgeber in Agrar-Fragen zur Regelung der socialen Fragen für richtig

erkannt hat, auch durch seine eigenen Dispositionen und Beispiele zu verwirklichen". Der preußische Staat besitzt [1]) in den alten Provinzen, auf die es hier hauptsächlich ankommt, an Domänen 1462500 Morgen, an Forsten 7932169 Morgen. Auf die einzelnen Provinzen vertheilt sich dieser Besitz in folgender Weise:

		Preußen.	Pommern.	Posen.	Brandenb.
Anzahl Morgen an	Domänen	351795	352771	127405	264907
	Forsten	2888591	952995	602165	1590159
		Schlesien.	Sachsen.	Westfalen.	Rheinlande
	Domänen	114771	233224	14443	3183
	Forsten	650940	688691	193469	565160

So stehen dem preußischen Staat vor allem in Pommern und Preußen bedeutende Ländereien zu Gebote, die er da, wo ein Bedürfniß nach kleinem und mittlerem Besitz sich herausgestellt hat, zur Gründung eines solchen verwenden kann. Leider ist allerdings in vielen, so besonders den schlesischen Kreisen, in denen der Mangel mittleren Besitzes sehr hervortritt, gar kein Staatsbesitz oder doch nur sehr wenig vorhanden. Da ist allerdings guter Rath theuer. Expropriationen würden ein höchst gefährliches Mittel sein, das erst dann anzuwenden wäre, wenn die Latifundienwirthschaft in einer Weise um sich gegriffen hätte, welche den Bestand des Staates erschütterte. Und so schlimm ist es doch noch lange nicht bestellt. Ob aber nicht der Staat gut thun würde, wo besondere Mißstände vorliegen, Grundbesitz bei Gelegenheit anzukaufen, wäre doch zu überlegen. Jedenfalls aber würden, bevor man so weit ginge, erst die Erfolge abzuwarten sein, die man mit der Zerschlagung und Vererbpachtung von Domänenbesitz da, wo solcher vorhanden ist, erreichen wird.

Die Meinungen über die Zweckmäßigkeit der Beibehaltung oder Veräußerung der Domänen sind sehr getheilt. Mit Recht betont man jedenfalls vor allem den Punct, daß die Beibehaltung der Domänen *Steuern erspart*. Mit welchen Schwierigkeiten eine Erhöhung der Steuerlast verknüpft ist, sieht man gerade in der gegenwärtigen Zeit. Wie manches Interesse wird da verletzt und schwer geschädigt, wie manche Steuer muß angenommen werden, welche das

---

[1]) *Meitzen*, Der Boden u. s. w. Bd. 1, S. 522.

physische, das sittliche und das wirthschaftliche Leben der Bürger beeinträchtigt. Interessenkämpfe der schnödesten Art entstehen. Domänenveräußerungen ohne besondere Gründe sind daher entschieden zu verwerfen. Bei Vererbpachtungen würde jedenfalls eine Veräußerung stattfinden, wie nicht zu leugnen ist. Dabei ist aber einmal zu bedenken, daß in Gestalt des Canons der größte Theil des Einkommens aus Domänen dem Staate erhalten bleibt, und daß dieser Canon zugleich eine Rente darstellt, auf die man mit weit größerer Sicherheit rechnen kann, als auf die bisher aus dem Domänenbesitz gezogene. Die eingehenden Erbbestandsgelder würde man passend zur Bildung oder Dotirung der Landesculturrentenbanken, welche sich immer mehr als ein dringendes Bedürfniß herausstellen, resp. ihre Thätigkeit stetig vergrößern, verwenden. Ein großer Theil der Steigerung der Grundrente kommt dem Staat auch fernerhin zu Statten, wenn er den Canon, wie früher vorgeschlagen ist, festsetzt. Der Staat kann aber gerade am leichtesten auf einen Theil der Steigerung der Grundrente verzichten, weil ihm indirect der Wohlstand seiner Bürger wieder zu Gute kommt, und die Steigerung der Grundrente auch den Steuerertrag erhöht, ohne daß die Steuerlast an sich erhöht zu werden brauchte.

Die Vererbpachtung des Domanialbesitzes, oder wenigstens eines Theils desselben, soll aber auch keine Finanzspeculation sein. Die zu erreichenden socialpolitischen Zwecke lassen vielmehr den financiellen Punct in den Hintergrund treten. Mit Recht könnte man freilich sagen, daß, wenn jener Zweck erreicht wird, der Staat auch in financieller Beziehung bald die Früchte für etwaige, jetzt gebrachte Opfer ernten wird, da eine gesunde Vertheilung des Volksvermögens die Steuerkraft[1]) bedeutend erhöhen muß. Außerdem ist noch gar nicht nachzuweisen, daß der Staat bei Verfolgung jener Zwecke irgend welche financielle Opfer bringen muß. Eine Vererbpachtung aller Domänen ist u. E. bislang durchaus nicht als geboten zu erachten, — man müßte wenigstens erst neue Erfahrungen in financieller Hinsicht mit dem neuen System machen. Aber da ist sie ganz entschieden zu befürworten, wo jene Mängel eine Abhülfe verlangen.

Außer den landwirthschaftlich benutzten Domänen würden selbst-

---

[1]) Indirecte Steuern auf Artikel des Massenconsums!

verständlich auch event. Forsten in Betracht kommen. Man geht heute von dem Streben aus, die Forsten nach Möglichkeit auf den „absoluten“ Waldboden zu beschränken, zugleich aber diesen möglichst überall zu beforsten. Wird in Folge dessen Waldboden für landwirthschaftlichen Gebrauch frei, so würde die Vererbpachtung desselben für die Urbarung am zweckmäßigsten und zugleich in socialpolitischem Interesse zu empfehlen sein. Ebenso steht es mit den weiten öden Haide- und Moorflächen [1]).

Uebrigens würde der Staatsbesitz hauptsächlich nur bei der Schaffung mittleren Grundbesitzes in Betracht kommen. Auf die Herstellung von Tagelöhnerstellen wird die Regierung ihr Augenmerk nur da zu richten haben, wo der Staat selbst großer Grundbesitzer ist und bleibt. Da hat er natürlich mit gutem Beispiel voranzugehen. Man kann dagegen nicht vom Staate verlangen, daß er für den Großgrundbesitz Opfer bringt, indem er seine Domänen zerschlägt und anderen Großgrundbesitzern Arbeitskräfte dadurch verschafft. Die Zerschlagung der Domänen in lauter kleine Parcellen würde auch so thöricht sein wie nur möglich und nur die oben geschilderten Früchte zeitigen. Nein, mit Hülfe der Erbpacht kleine Stellen herzustellen, das wird Sache der Großgrundbesitzer sein. Sie müssen dies thun, nicht nur weil ihr Vortheil das erheischt, sondern weil es ihre heiligste moralische Pflicht ist, für ihre Arbeiter nach Möglichkeit zu sorgen, eine Pflicht, die leider noch wenig anerkannt, noch weniger factisch erfüllt wird, an die aber nie genug erinnert werden kann. Der Stärkere soll für den Schwächeren eintreten und um so mehr, wenn der Schwächere dem Stärkeren seine Arbeitskraft zeitlebens zur Verfügung gestellt hat. Der Arbeitsvertrag soll etwas anders sein als ein rein juristisches Verhältniß, als ein gewöhnlicher Waarenkauf. Er begründet stets ein persönliches Verhältniß, er legt beiden Theilen nicht nur rechtliche Verbindlichkeiten, sondern auch moralische Pflichten auf. Gerade aus den Kreisen der großen ländlichen Arbeitgeber erschallen so viele Klagen über die Verwilderung, die Pietätlosigkeit der Arbeiter nnd verursachen die thörichtsten Anforderungen an die Gesetzgebung, wo nicht diese, sondern sie allein helfen können, wie zahl-

[1]) Vgl. oben 7. Capitel, IV.

reiche schöne Ausnahmen bezeugen. Verlangt man vom ungebildeten Arbeiter Pflichterfüllung, Pietät, so müssen auch die gebildeten Arbeitgeber pietätvoll sein, ihre Pflicht erfüllen. Diese ihre Pflicht erfüllen sie, wenn auch längst nicht ganz, so doch zum großen Theil, wenn sie ihren Arbeitern die Möglichkeit eines kleinen Grundbesitzes eröffnen. Sache des Staats ist es nur, durch Wiedereinführung der Erbpacht diese Pflichterfüllung zu erleichtern und zu befördern.

II. Technische Puncte der Ausführung.

Sollen große Güter, insbesondere Domänen vererbpachtet werden, so verlangen in erster Linie die örtlichen Verhältnisse, besonders die Lage zum Markt, zu benachbarten Gemeinden, die Größe, die Bodenbeschaffenheit Beachtung. Diese Verhältnisse sind jedoch im einzelnen Fall so mannigfaltig, daß sie sich der theoretischen Betrachtung entziehen. Einige andere Puncte, besonders solche, bezüglich deren man früher Erfahrungen gemacht hat, verdienen dagegen hier besprochen zu werden.

1. Einer der wichtigsten Puncte bei der Vererbpachtung ist die Gebäudefrage, die sich in früherer Zeit oft als verhängnißvoll erwiesen hat. Häufig finden wir die Klage, daß sich Erbpächte beim Bauen ruinirt hätten. Besonders war dies der Fall, wenn nicht nur um den Canon, sondern auch um das Erbbestandsgeld licitirt war. Um nur zum Besitz eines Grundstücks zu gelangen, boten die Reflectanten zu hoch, indem sie das Capital, welches sie noch zum Hausbau u. s. w. nöthig hatten, unterschätzten. Erfüllt von guter Hoffnung sahen sie die Sachlage zu günstig an. Man muß daher gerade in Bezug auf die Gebäude mit der größten Vorsicht verfahren, wenn man das Wohl der neuen Erbpächter im Auge hat. Bei den im Jahre 1872 in Preußen vorgenommenen Domänenzerschlagungen verlangte man, daß die neuangesiedelten Bauern sich in der Mitte ihrer Felder anbauten. Die noch vorhandenen Gebäude wurden auf Abbruch verkauft. Man hätte die letzteren, wie von sachkundigen Männern im Abgeordnetenhause hervorgehoben wurde, besser nutzen können, entweder dadurch, daß inmitten der anderen Höfe ein großer Haupthof hergestellt oder daß der vorhandene Platz

und das vorhandene Material zur Anlage eines Dorfes verwendet wurde. Alsdann wären jedenfalls große Kosten erspart und die Lage der neuen Besitzer eine weniger schwierige geworden, als sie nachher gewesen ist. In jungen Ansiedelungen ist außerdem die Lage der Wirthschafts- und Wohngebäude inmitten der Besitzung trotz der großen Vortheile, welche sie bietet, nicht immer practisch, da sie die häufig auf gegenseitige Unterstützung angewiesenen Colonisten zu sehr isolirt, besonders, wenn dieselben eine selbständige Gemeinde bilden sollen. — Bei Herstellung von kleinen Besitzungen wird es sich, besonders wenn mehrere solche zu gleicher Zeit angelegt werden, empfehlen, daß die betreffenden Gutsherrn die Wohnung vor der Vererbpachtung herstellen, da sie in der Regel im Stande sein werden, billiger und zweckmäßiger zu bauen, als die Arbeiter.

2. Bei der Zerschlagung von größeren Güter-Complexen u. s. w. darf man ferner die Güter nicht schablonenmäßig abtheilen, sondern man muß solche von verschiedener Größe herstellen. Dies wird die Folge haben, daß die Bewerber die für ihre Fähigkeiten und Mittel passendsten Güter sich auswählen können, und daß mehr Bewerber herangezogen werden.

3. An den mehrfach erwähnten Domänenzerschlagungen in Preußen wurde mit Recht gerügt, daß ein Theil der Bauern nur gutes, andere nur schlechtes Land erhalten hätten. Den letzteren wurde begreiflicher Weise das Auskommen in den ersten Jahren sehr erschwert, da die nöthigen Meliorationen hier unverhältnißmäßig viel Zeit, Kraft und Capital beanspruchten. Die localen Verhältnisse können allerdings einer gerechten oder besser gesagt practischen Vertheilung hier große Schwierigkeiten in den Weg legen.

4. Ferner wurde in den Verhandlungen über die Domänen-Zerschlagungen in Preußen im Abgeordnetenhause[1]) hervorgehoben, daß man sich bei der Herstellung neuer Besitzungen möglichst an alte Verbände anlehnen solle. Es ist in der That ein Unterschied, ob sich Leute in amerikanischen Urwäldern oder in civilisirten Gegenden von Culturstaaten niederlassen. Hier werden sofort an sie ganz andere Anforderungen gestellt. Sie sollen politische Rechte und Pflichten erfüllen, Schulen und andere gemeinnützige Anlagen schaffen u. s. w.

---

[1]) Sitzungen vom 4. Decbr. 1873 und 21. Jan. 1874.

Alle solche Schwierigkeiten werden den neuen Ansiedlern, die schon genug mit ihren wirthschaftlichen Verhältnissen zu thun haben, erleichtert oder ganz erspart, wenn sie sich an alte Gemeinden anlehnen können.

5. Ein Punct verdient noch besonders hervorgehoben zu werden: Will man, will insbesondere die Regierung mit Vererbpachtungen vorgehen, so gehe man langsam und vorsichtig vor. Natürlich ist es von großer Wichtigkeit, möglichst rasch jene socialpolitischen Zwecke zu erreichen, aber es steht auch vieles hier auf dem Spiele, der Einsatz ist kein geringer. Man erinnere sich an jene überhasteten Maßregeln des ersten Königs von Preußen, unter dessen Regierung binnen 10 Jahren alle Domänen, oft mit Verletzung bedeutender berechtigter Interessen vererbpachtet wurden, so daß eine Reaction eintreten mußte, die wiederum mit großen Ungerechtigten und Verlusten verbunden war. Man gehe daher bei der Begründung bäuerlicher Stellen schrittweise vor, schon um sich nicht selbst den Markt zu verderben und nicht etwa Leute als Erbpächter anzusiedeln, die für jeden anderen Beruf besser gepaßt hätten als für den des Landwirths, und die sich nur um der günstigen Gelegenheit willen herzudrängen. Hat man erst genügende Erfahrungen gemacht, dann wird man auch schneller vorgehen können. Von vornherein aber wird dies möglich und nothwendig sein da, wo es sich um die Vererbpachtung von Grundbesitz an zuverlässige Arbeiter handelt. Diese Maßregel ist auch eher als solche zu bezeichnen, deren baldige Ausführung von größter Wichtigkeit für die Erhaltung inneren Friedens gerade in der gegenwärtigen Zeit ist. Denn den socialdemokratischen Wühlereien unter den ländlichen Arbeitern, die in vielen Gegenden bedenklich zugenommen haben, wird man auf diese Weise am wirksamsten entgegentreten. Freilich kann ja der Staat bei der Ansiedlung von Arbeitern als Erbpächter, wie oben dargelegt wurde, nicht viel thun. Er kann nur auf den Domänen mit gutem Beispiel vorangehen und vielleicht durch seine Beamten darauf hinzuwirken suchen, daß man seinem Beispiel nachfolgt. Eines aber kann er und muß er bald thun, nämlich die Hindernisse aus dem Wege räumen, welche die Gesetzgebung der Vererbpachtung in den Weg gelegt hat.

Auf irgend erheblichen Widerstand würde die Regierung bei Wiedereinführung der Erbpacht nicht stoßen. Außer den Anhängern

der Manchester-Partei wird wohl keine Partei als solche Widerstand leisten, wie auch aus Aeußerungen der Presse zu schließen ist. Jede Partei, die eine vernünftige Realpolitik treibt, welche also das reformirte Erbpachtverhältniß mit Objectivität prüft, wird zugeben müssen, daß das neue Verhältniß weit entfernt davon ist, irgend eine Gelegenheit zur Errichtung feudaler Herrschaft zu geben, daß es vielmehr ein Mittel ist, um den Uebergang aus der Classe der Besitzlosen in die Classe der Besitzenden, der immer schwerer zu werden droht, zu erleichtern und eine gesundere Vertheilung des Volkseinkommens herbeizuführen.

III. Die Erbpacht als Pacht auf lange Dauer (bail à longue durée).

Man hat verschiedentlich vorgeschlagen, statt der Erbpacht in unserem Sinne eine Erbpacht im Sinne der französischen Gesetzgebung einzuführen, also eine Pacht auf lange Zeit, auf 50 oder 100 Jahre. Man scheut sich, „menschliche Verhältnisse für die Ewigkeit" festzusetzen. Diese Scheu ist begreiflich, aber, wenn man genau zusieht, doch nicht begründet. Man darf den Ausdruck „für die Ewigkeit" nicht wörtlich nehmen. Sollten sich Unzuträglichkeiten, die bei dem neuen Institut doch nur in seltenen Fällen entstehen könnten, einstellen, so wird mit einigen geringen Opfern immer eine Lösung des Verhältnisses herbeizuführen sein. Die Beschränkung der Erbpacht auf einen bestimmten Zeitraum würde aber mancherlei Uebelstände hervorrufen. Ein sehr bedeutender Mangel der Pacht auf lange Dauer würde der sein, daß der Pächter als Zeitpächter unmöglich Realcredit genießen könnte. Ferner würde es als eine große Härte erscheinen, wenn eine Familie, die 100 Jahre auf einem Gut gesessen hat, die sich gewöhnt hat dasselbe wie das ihrige zu betrachten, auf einmal von demselben weichen soll. Zur Festsetzung eines solchen Pachtcontractes würden außerdem vielmehr ins einzelne gehende Bedingungen gehören, als bei der Stipulirung eines eigentlichen Erbpachtcontractes, durch welchen die Substanz des Gutes definitiv weggegeben wird, und in dem es für den Vererbpächter nur darauf ankommt, sich die Rente zu sichern. Meiner Meinung nach müßten hier viel eher Unzuträglichkeiten eintreten als in einem eigentlichen Erbpachtverhältniß. Was hat obendrein der Verpächter

davon, wenn das Gut nach so langer Zeit heimfällt? Er ist todt, seine Familie vielleicht ausgestorben oder kein Erbe zur Uebernahme des Gutes fähig. Möglicherweise wäre das Gut so meliorirt, daß zur Entschädigung des Pächters ein Capital erforderlich wäre, welches einen höheren Werth als das Gut früher überhaupt hatte, repräsentirte.

Nach Wiedergestattung der Erbpacht würde übrigens die Gründung solcher Verhältnisse wahrscheinlich eo ipso erlaubt sein. Mag sie in manchen Fällen auch vorgezogen werden, für die Erreichung der socialpolitischen Zwecke wird sie nur ein ungenügendes Mittel sein, ein erbangesessener Bauernstand wird durch diese Art Erbpacht nie geschaffen werden.

Siebentes Capitel.

Die heutige Erbpacht in Portugal, Holland, Mecklenburg-Schwerin und in den Mooren des nordwestlichen Deutschland.

In mehreren deutschen und außerdeutschen Ländern ist die Erbpacht bis in die allerjüngste Zeit hinein von großer practischer und unleugbar günstiger Bedeutung für das wirthschaftliche Leben gewesen, in Mecklenburg-Schwerin hat sie sogar diese Bedeutung hauptsächlich erst in neuester Zeit erlangt. Es wäre falsch, wollte man die dort erzielten günstigen Resultate ohne Weiteres als Argument für die Nothwendigkeit oder Zweckmäßigkeit einer Nachahmung der dort getroffenen Maßnahmen in anderen Ländern hinstellen und meinen, daß die gleichen Resultate auch hier sich überall ergeben würden. Für die richtigen Schlußfolgerungen aus jenen Resultaten sind auch die concreten Verhältnisse, unter denen dort die Erbpacht besteht, zu berücksichtigen, und diese sind nicht überall die gleichen. Man kann z. B. mit Recht sagen, daß in Mecklenburg durch die allgemeine Vererbpachtung des Domanialbesitzes ein Bauernstand mit festem Besitzrecht geschaffen wurde. Aber mit derselben Leichtigkeit und demselben Erfolge könnte nicht etwa in Preußen durch eine Ver-

erbpachtung der Domänen ein neuer Bauernstand geschaffen werden. Denn in Mecklenburg waren vorher schon in den meisten Fällen ganz andere Grundlagen vorhanden, da wenigstens der größte Theil des vererbpachteten Domanialbesitzes aus mit Zeitpächtern besetzten Bauerhufen bestand. Gegen eine einfache Nachahmung spräche unseres Erachtens auch schon der Umstand, daß die Bedingungen jener Erbpachtverhältnisse keineswegs mit den von uns begründeten der reformirten Erbpacht übereinstimmen, sondern vielmehr noch solche des früheren Instituts enthalten, deren Unzweckmäßigkeit wir dargethan zu haben glauben. Aber andererseits ist die Thatsache, daß dort trotz der Beibehaltung so mancher lästiger Bedingungen (wie z. B. der Laudemien) die Institution sich als practisch und nützlich erwiesen hat, sicherlich ein Argument gegen die Furcht vor der — eine viel freiere Bewegung gestattenden — reformirten Erbpacht, und jedenfalls können und müssen die dort erzielten Resultate, auch wenn man die Unterschiede in den realen Verhältnissen hier und dort berücksichtigt, geeignet sein, manche Bedenken, welche die nur theoretische Erörterung der Frage vielleicht nicht ganz zu bannen vermag, vollends zu heben, mindestens ihnen für die nothwendige practische Entscheidung ihr Gewicht zu nehmen.

I. In Portugal[1]) ist die Erbpacht unter dem Namen „aforamento" bekannt. Der Ursprung derselben soll in die erste Zeit der Monarchie (12. Jahrh.) fallen und man nimmt an, daß dieselbe zuerst auf den Gütern der Benedictiner üblich gewesen sei. Also auch hier scheint die Erbpacht im Mittelalter dieselbe Bedeutung für die Benutzung großer Güter seitens der Grundherrschaften gehabt zu haben wie in Deutschland.

Der Erbpächter hat, wenn er seine contractlichen Verpflichtungen erfüllt, ein Nutzungsrecht auf unbeschränkte Zeit. Er hat einen regelmäßigen, unveränderlichen Zins zu zahlen. Bei eingetretener Handänderung zahlt der neue Erbpächter, wenn dieselbe durch Todesfall hervorgerufen ist die „luctuosa", wenn durch Verkauf, das Laudemium. Wesentliche Bedingung des aforamento ist die Untheilbarkeit des Gutes. Daher darf auch nur ein Erbe das Gut übernehmen,

---

[1]) Laveleye, de la propriété et de ses formes primitives. Paris 1874. p. 253, 254. Deutsch: Karl Bücher, Das Ureigenthum 1879. S. 494 ff.

die übrigen werden abgefunden, oder das Gut muß verkauft werden. Sind keine zur Nachfolge berechtigten Erben vorhanden, so fällt der aforamento an den Berechtigten heim.

Der aforamento findet sich in mehr oder minder großer Ausdehnung in ganz Portugal. In Alemtejo ist er nicht unbekannt, in Algarve ist er ziemlich häufig. Nördlich vom Tajo ist er die gebräuchlichste Form des Grundbesitzes. Ihm wird nach Laveleye der treffliche Anbau und der Wohlstand, durch welchen sich die Provinz Minho auszeichnet, zugeschrieben.

Hier bewährt sich also die Erbpacht noch heutzutage, obwohl noch so lästige Bestimmungen wie Besitzänderungsabgaben und Heimfallsrecht beibehalten sind. Etwaiger Beschränkungen durch Vorkaufsrecht, oder Consens bei Veräußerungen erwähnt Laveleye nicht. Sie werden also wahrscheinlich nicht dem aforamento wesentliche Bedingungen sein. Uebrigens sagt L. (S. 255) die neuere Gesetzgebung sei dem aforamento nicht günstig, weil sie durchaus freies Eigenthum schaffen wolle. Doch spricht er vom aforamento stets wie von einem zur Zeit noch in voller Blüthe befindlichen Institut.

II. Derselbe belgische Nationalökonom berichtet uns sodann ausführlich noch von dem Bestehen der Erbpacht in Holland[1]) und zwar in der Provinz Groningen. Laveleye sieht in Uebereinstimmung mit allen holländischen Nationalökonomen[2]) den Grund für die außergewöhnlich hohe Ausbildung des Ackerbaues und überhaupt den Wohlstand dieser Provinz in dem dort allgemein verbreiteten „beklem regt". Dieses „beklem regt" ist nichts anderes als unsere Erbpacht. Der „beklemde meyer" (Erbpächter) hat das volle Nutzungsrecht an einem Gute gegen eine jährliche, unkündbare und nicht zu erhöhende Rente. Er hat Freiheit bei Lebzeiten und im Todesfalle über sein Recht zu verfügen. Er kann es ohne Consens des Eigenthümers an wen er will vererben, verpachten, verkaufen, verpfänden. Bei Handänderungen muß er jedoch den einfachen oder doppelten Canon als Laudemium zahlen. Der Erbpächter darf die Form des Gutes nicht ändern und das Gut nicht deterioriren. Das

---

[1]) L'économie rurale en Néerlande, II. Revue des deux mondes. Bd. III. 1863. S. 125 ff. u. Laveleye, De la propriété etc. S. 255 ff.

[2]) wie er selbst sagt.

beklem regt ist untheilbar. Ist der beklemde meyer zahlungsunfähig, so können die Gläubiger das Recht verkaufen, doch wird in erster Linie der Vererbpächter entschädigt.

Der Ursprung stimmt auch mit dem der deutschen Erbpacht überein. Groningen war ja auch deutsches Land. Das Institut wurde zuerst von den Klöstern, den Großen und von bürgerlichen Corporationen zur Ausnutzung großen Grundbesitzes angewandt. Die Erblichkeit war vermuthlich ursprünglich keine rechtliche, aber in den meisten Fällen eine thatsächliche. Während der Unruhen des 16. Jahrh. wurde die Erblichkeit gesichert und zunächst durch gerichtliche Aussprüche, dann durch das Civilgesetzbuch anerkannt. Zugleich wurde das beklem regt definitiv geregelt. Daß ein solches anscheinend so verwickeltes Rechtsverhältniß sich in der Jetztzeit noch so stark ausbreiten und an Boden gewinnen kann, erklärt L. folgendermaßen: Der Vererbpächter empfange viel Geld und bewahre doch wenigstens dem Namen nach sein Eigenthum. Sodann könne jeder Grundeigenthümer, der Capital bedürfe, sein Gut verkaufen und sich selbst das beklem regt wahren (eine entschieden interessante Entstehungsform). Am gewöhnlichsten aber entständen neue derartige Contracte durch öffentlichen Verkauf, indem Eigenthum und beklem regt getrennt verkauft würden, wobei ein höherer Preis gelöst würde, als wenn man blos das Eigenthum verkaufe. Auch diese letztere Thatsache ist werthvoll, sie zeigt, daß die Vererbpachtung vortheilhafter ist oder sein kann als der Verkauf.

Sämmtliche eingedeichten Polder [1]) seien seit ca. 20 Jahren dem beklem regt unterworfen.

Der einzige bisher eingetretene Mangel ist nach Laveleye daß, als durch Eröffnung des englischen Marktes, die Güterpreise ganz enorm gestiegen seien, viele Erbpächter wieder verpachtet hätten, wodurch natürlich die wirthschaftlichen und socialpolitischen Vortheile verringert würden [2]). Als einen großen Nutzen der dortigen Erbpacht rühmt L., daß sie die Zerstückelung in Groningen ver-

---

[1]) Vom Meer angeschwemmtes Terrain.

[2]) Dieser Uebelstand wäre wohl weniger eingetreten, wenn man, wie oben vorgeschlagen wurde, den Canon nicht einfach in Geld festgesetzt hätte Denn durch die gesteigerte Ausfuhr sind jedenfalls auch in Holland selbst die Fruchtpreise stark gestiegen, und der Canon hätte dann diese Steigerung mitgemacht.

hindere. Dennoch mache sie nicht wie Fideicommisse Theilungen, welche eine gute Wirthschaft geböte, unmöglich. Denn wenn die Theilung wirklich vortheilhaft sei, so genüge es den Vererbpächter nur an dem zu erringenden Vortheil participiren zu lassen, und er gebe erfahrungsgemäß stets seine Genehmigung.

Zugleich verhüte das beklem regt eine übermäßige Zunahme der Bevölkerung. Die Söhne der Erbpächter seien, da sie im Elternhause an ein behagliches Leben, ein gutes Auskommen gewöhnt seien, nicht darauf bedacht früh zu heirathen. Es entstehe deshalb auch keine zu große Concurrenz in der Nachfrage nach Grundbesitz, welche zur Zerstückelung führen müsse. Die meisten suchten Anstellungen (une carrière) oder gingen nach auswärts. Sie heiratheten aber nicht eher, als bis sie sicher im Stande seien, Frau und Kinder zu ernähren.

Würde man die Erbpacht in Groningen beseitigen, so würde es wie in der Provinz Seeland gehen. Die Eigenthümer würden nicht selbst wirthschaften, sondern in Folge der hohen Grundrente würde jeder, der nur ein Grundstück von 80—100 ha besäße, in die Stadt ziehen und sein Gut verpachten. So habe er, sagt L., in Groningen statt Zeitpächtern, die ängstlich die Kündigung der Pacht erwarteten, die vor jeder Melioration zurückschreckten, die ihre Wohlhabenheit ängstlich verbärgen und von dem Eigenthümer völlig abhängig wären, Bauern gefunden, die alle Wohlthaten des Eigenthums genössen, freie, stolze Leute mit einfachen Sitten, aber durstig nach Bildung, die einen guten Schulunterricht genössen und nichts unterließen, um ihn weiter zu verbreiten. Die Landwirthschaft werde nicht nach altem Schlendrian als mißachtetes Gewerbe betrieben, sondern als eine edle Beschäftigung, welche dem Landmann Reichthum, Einfluß und Achtung bei allen sichere und die größte Bildung und Willenskraft erheische. Sparsam seien sie in der Gegenwart, aber verschwenderisch für die Zukunft, stets darauf bedacht, ihre Ländereien zu bewässern, Bauten auszuführen und zu vergrößern, sich die besten Maschinen, die besten Vieh-Racen zu verschaffen. Ueberall herrsche bei ihnen Zufriedenheit, da ihr Loos nur von ihrer Thätigkeit, von ihrer Fürsorge abhänge.

Das beklem regt entspreche dem Ideale der höchsten möglichen Production und zugleich der gerechtesten Vertheilung der Reichthümer. So sichere eine der älteren Zeit entstammende, (ich möchte übersetzen)

„altmodische" Wirthschaftsform (antique coutume) einem Lande fern an der Nordsee seinen einzig dastehenden Wohlstand und zugleich eine gleichmäßige gerechte Vertheilung des Volkseinkommens.

Keine theoretische Erwägung kann lauter zu Gunsten der Erbpacht sprechen als die Schilderung dieses ersten belgischen Nationalökonomen. Wir sehen, wie sich diese „altmodische" Wirthschaftsform auf der höchsten Stufe, die die Landwirthschaft je erreicht hat, bewährt, obwohl sie noch mit mancherlei unnützen Belästigungen verbunden ist, während sie freilich im Ganzen schon in freierer Bildung auftritt. Müssen nicht jene Bedenken „mittelalterliche Verhältnisse" in die Neuzeit zu übertragen, die Bedenken, die in das dauernde Bestehen der Erbpacht gesetzt werden, schwinden, wenn man sieht, in welchem Grade sich dieselbe hier eingebürgert hat? Nirgends tritt der Segen des unablösbaren, unkündbaren Canons mehr hervor als hier. Man findet behaglichen Besitz, keine Creditnoth. Der unablösbare Canon erhält hier den Bauernstand, er ermöglicht und erhält den geschlossenen bäuerlichen Besitz, ohne die Freiheit der Wirthschaft zu beengen. Es liegt nahe eine Parallele zwischen der Provinz Groningen und England oder der Provinz Seeland zu ziehen. Alle drei Länder, vor allem Groningen und Seeland haben ungefähr gleiche Productionsbedingungen, gleiche Absatzgelegenheit, gleich hoch ist in ihnen die Landwirthschaft ausgebildet. Wo ist aber der bessere, der glücklichere Zustand?

Groningen hat einen Bauernstand, reich an den diesem Stande eigenthümlichen Tugenden und frei von vielen ihm sonst anhaftenden Fehlern, Groningen hat einen solchen Bauernstand und wird ihn behalten, so lange es das beklem regt behält. Sollten wir uns nicht ein Muster an unseren nahe verwandten Nachbarn nehmen?

III. Auf deutschem Boden bestehen Erbpachtverhältnisse gegenwärtig noch in besonders großer Ausdehnung in Mecklenburg-Schwerin [1]).

1. Der mecklenburgische Bauernstand war durch die Bedrückungen

---

[1]) Vgl. Balck, Domaniale Verhältnisse in Mecklenburg-Schwerin 1864. § 103 ff. Ders., Finanzverhältnisse in Mecklenburg-Schwerin, 2 Bände 1877 u. 1878. I. § 28 ff. Außerdem noch einige später zu nennende Actenstücke u. s. w.

des Adels, dessen Fehden u. s. w., endlich durch den 30 jährigen Krieg gänzlich ruinirt. Die Bauerhöfe gingen größtentheils ein, wurden von den Gutsherrschaften „abgeschlachtet" oder „gelegt", wie der Kunstausdruck heißt. Große Hofwirthschaften entstanden, und nur ein kleiner Theil der Bauern blieb als leibeigene Zeitpächter auf den Höfen zurück. Bei diesem Rest wurde das Zeitpachtverhältniß auch noch durch die Verordnung vom Jahre 1820, welche endlich die Leibeigenschaft aufhob, als Regel beibehalten. Obwohl nun zwar die Verhältnisse durch die von wohlwollenden Landesherren getroffenen Einrichtungen erträglicher geworden waren, lastete auf den Bauern dennoch das Gefühl ihres unsicheren Besitzes, mangelnder Realcredit und eine weit gehende administrative Controle, die die freie Disposition sehr beschränkte. In Folge dessen erzielte die Grundherrschaft auch nicht die zeitgemäßen Erträge, während sie auf die Unterhaltung der nöthigen Bauten noch große Kosten verwenden mußte. Schon zu Anfang des vorigen Jahrhunderts unter dem Herzog Carl Leopold brachte daher der Kammerpräsident Luben v. Wulffen, derselbe, der in Preußen die Vererbpachtung der Domänen durchsetzte, das Project der Vererbpachtung des Domanialbesitzes in Anregung. Dasselbe scheiterte jedoch an den Kriegswirren, Armuth und mangelnder Umsicht [1]). Nur die zur Annahme der Erbpacht-Contracte gezwungenen „Erbfröhner" stammen aus jener Zeit her.

Das Bedürfniß der Erbpacht trat zu Anfang dieses Jahrhunderts wieder lebhaft hervor, als während des Krieges die Einnahmen aus den Zeitpachtungen sehr schwankten, und die Grundherrschaft noch große Verwendungen auf Gebäude machen mußte. Nicht lange nach Aufhebung der Leibeigenschaft (im Jahre 1820) begann die Regierung damit, den bisherigen Zeitpächtern auf den Domanialbauerhöfen feste Besitzrechte in Form der Erbpacht zu geben. Von ca. 5500 bäuerlichen Wirthen überhaupt waren 1833 schon 437 Erbpächter, ihre Zahl wuchs stetig, 1866 befanden sich auf den Domanial-Hufen neben 4085 Zeitpächtern 1376 Erbpächter, und der Besitz der letzteren umfaßte eine Fläche von 26 Millionen □Ruthen. Die Erbpachtgüter waren theilweise die früheren Zeitpachtgüter, deren Pächter ihre Contracte in Erbpachtcontracte hatten umwandeln lassen, theils wurden

---

[1]) Balck, Domaniale Verhältnisse, § 104.

heimgefallene Bauerhufen an neue Bewerber zu Erbpacht ausgegeben, theils wurden aber auch größere Höfe, die bisher von 20 zu 20 Jahren in Zeitpacht ausgethan waren, und deren Boden so unergiebig war, daß die Zeitpacht nur geringe Erträge brachte, oder an deren Bauten bedeutende Reparaturen nothwendig waren, parcellirt oder vererbpachtet. Die bisherigen Zeitpächter, deren Vorfahren schon seit undenklicher Zeit die Hufen bebaut und dadurch gewisse Rechte auf die Hufen erlangt hatten, wurden, ohne daß sie große Opfer, deren gerechte Abwägung allerdings sehr schwierig war, bringen mußten, als Erbpächter angenommen. Daher waren hier die finanziellen Ergebnisse natürlich nicht sehr günstig für den Fiscus, und dieser Modus wurde deshalb in neuerer Zeit weniger angewandt. Dagegen ergab die Vererbpachtung neu gebildeter oder heimgefallener Höfe sehr günstige finanzielle Resultate. Auf die contractlichen Bedingungen dieser sog. „älteren" Erbpächter (d. h. Erbpächter, deren Contracte aus der Zeit vor der „allgemeinen Vererbpachtung", welche 1868 begann, stammen) soll hier nicht näher eingegangen werden. Es genüge hervorzuheben, daß in denselben noch ein sehr großer Theil der unnöthigen und belästigenden Bestimmungen enthalten war, welche wir an den alten Erbpachtverhältnissen getadelt haben. Dennoch bewährte sich die Maßregel im Ganzen, wenn auch hier und da schlechte Erfolge erzielt wurden.

Man unterscheidet in Mecklenburg vier Arten von Erbpachtstellen. Die größten sind die „Erbpachthöfe", Besitzungen von einer Größe von über 350 „bonitirten Scheffeln"[1]), deren es 1864 77 mit einem Gesammtumfang von 7794262 □Ruthen = 25980,8 Morgen gab. Die eigentlich bäuerlichen Besitzungen sind die Erbpacht-Hufen" (von 37½ bis 350 bonitirten Scheffeln). Außer diesen Besitzungen wurden aber auch kleinere Erbpachtstellen sog. „Büdnereien"[2]) und „Häuslerstellen"[3]) von größeren Hufen abgezweigt. Büdnereien wurden schon seit der Mitte des vorigen Jahr-

---

[1]) Specifisch mecklenburgisches, schon althergebrachtes Bodenmaß von verschiedener Größe je nach der Beschaffenheit des Bodens, der in 6 Bonitätsclassen eingetheilt ist. 120 bonitirte Scheffel sind durchschnittlich 18000 □Ruthen = 60 mecklenb. Morgen.

[2]) Balck, Finanzielle Verhältnisse I, § 59.

[3]) a. a. O. § 60.

hunderts gegründet, anfangs mit sehr geringem Areal, meist mit nicht mehr als 100 □Ruthen. Heute dagegen haben die Büdner durchschnittlich einen Besitz von ca. 2000 □Ruthen = 6⅔ Morgen. Ihre Zahl ist stetig gewachsen. Zu Anfang des Jahrhunderts existirten ca. 4000 Büdnereien, 1830 ca. 5300, 1840 mehr als 6000, 1850 über 6600, 1860 mehr als 7100 und 1870 7328. Die meisten Büdner haben noch ein Nebengewerbe oder gehen auf Lohnarbeit, ihr Auskommen ist ein sehr gutes. Die älteren Contracte enthielten noch zahlreiche Beschränkungen und gutsherrliche Cautelen, neuerdings gelten für sie im Wesentlichen dieselben Bedingungen, welche für die neuen Erbpachtbauern gelten [1]. Im Jahre 1867 betrug der Gesammtbesitz dieser Classe beinahe 12 Mill. □Ruthen = 40 000 Morgen.

Die Besitzungen der Häusler sind noch kleiner als die der Büdner. Der Häusler hat ein Haus, Hofplatz und Garten, meist ca. 85 □Ruthen im Ganzen, in Erbpacht. Die ersten Häuslerstellen wurden 1846 angelegt. Der ursprüngliche Zweck war weniger die Vermehrung des kleinen Grundbesitzes als die Beschaffung gesunder und geräumiger Wohnungen für ländliche Arbeiter. Daraus erklärt sich auch die geringe Ausdehnung dieser Güter. Ihre Zahl ist stetig gestiegen, besonders in neuerer Zeit, in der man die Seßhaftmachung von Arbeitern schätzen gelernt hat. 1850 (also nach Verlauf von 4 Jahren) bestanden im Domanium schon 1309, 1860 2197, 1865 2653, 1870 3638, 1876 4827 Häuslerstellen mit einem Gesammtareal von etwa 300 000 □Ruthen. Ihre Contracte sind neuerdings ebenfalls denen der neuen bäuerlichen Erbpächter gleichgestaltet [1]. Auch ist ihnen die Ablösung ihres Canons gestattet, wovon bemerkenswerther Weise diese Classe von Erbpächtern so begierig Gebrauch gemacht hat, daß auf dem gesammten Terrain nur noch wenige 1000 Mark von allen jährlichen Erlegnissen haften. Dieser Umstand ist nicht schwer zu erklären. Da der Grundbesitz der Häusler so unendlich winzig ist, haben sie nicht die Möglichkeit ihre Ersparnisse auf ihm zu verwerthen. Dazu kommt noch, daß gerade für ganz kleine Wirthe „Schulden", mögen sie nun stammen, woher sie wollen, etwas drückendes haben, ja wohl gar als etwas unehrenhaftes erscheinen. Endlich ist aber in diesem Falle die Ablösung durchaus rationell, weil der größte Theil

---

[1] Vgl. unten S. 150 ff.

des Zinses hier für die Nutzung der Gebäude, also von (vergänglichem!) Capital gezahlt wird. Man wird sich daher vor übertriebenen Folgerungen bezüglich der mit größerem Grundbesitz ausgestatteten Arbeiter hüten müssen. Von einem Herzudrängen zur Ablösung seitens der Büdner findet sich auch nirgends eine Notiz[1]).

Wie groß der Zudrang zu diesen Häuslerstellen gewesen ist trotz der Kleinheit der Besitzung und des nicht geringen Preises, und welche günstigen Folgen diese Seßhaftmachung ländlicher Arbeiter bezüglich der Auswanderung gehabt hat, ist schon ob. (S. 120 ff.) gezeigt.

2. Große Verbreitung und zugleich eine Neuregelung erfuhr das Erbpachtverhältniß in Mecklenburg-Schwerin durch die sog. „Allgemeine Vererbpachtung der Domanial-Bauerhufen." Schon seit langer Zeit war bei Erneuerung von Zeitpachtcontracten stets der Aufruf derselben für den Fall, daß die lange geplante und vorbereitete allgemeine Vererbpachtung eintreten würde, vorgesehen. Dieselbe wurde eingeleitet durch Allerhöchstes Rescript (betr. die Vererbpachtung der Bauerhufen) vom 16. November 1867. Zu Anfang desselben heißt es: „Das den bisherigen Zeitpachtbauern an ihren Hufen einzuräumende, unabänderliche Recht soll ihnen in Form der Vererbpachtung gegeben werden. Da Wir es bei dieser Maßregel jedoch auf die Schaffung eines unabhängigen Bauernstandes abgesehen haben, so sind den Hufnern hinsichtlich der ökonomischen und rechtlichen Disposition über ihren Besitz alle Zugeständnisse zu machen, welche mit der Form der Vererbpachtung verträglich sind und nicht höheren staatlichen Rücksichten oder dem eigenen Interesse des Bauernstandes widersprechen." Hand in Hand mit der allgemeinen Vererbpachtung ging die Neubildung und Organisation von Gemeinden in dem Gebiet des Domaniums, die das Recht der Selbstverwaltung gewisser bisher büreaukratisch verwalteter Gemeindeangelegenheiten, des Armenwesens u. s. w. erhielten. Die Regierung hatte also zugleich die geistige und wirthschaftliche Hebung ihrer Bauern im Auge.

Die Grundsätze, welche die mecklenburgische Regierung bei der

---

[1]) Dem Arbeiter mit so kleinem Grundbesitz, wie ihn die Häusler haben und wie er vorzugsweise nur für Industrie-Arbeiter practisch ist, wird man die Ablösung auch ohne Bedenken wegen des eigenen Interesses gestatten können.

allgemeinen Vererbpachtung befolgte[1]), waren folgende: Bei Gelegenheit der allgemeinen Vererbpachtung machte die Regierung zum letzten Mal von dem ihr bisher zustehenden Rechte Gebrauch, den Bestand der bäuerlichen Hufen zu ändern; sie that dies jedoch nur, so weit dringende Bedürfnisse vorlagen. Um die allgemeine Vererbpachtung schneller und gleichmäßiger durchführen zu können, wurde den bisherigen Zeitpachtbauern nur die Wahl gelassen, sich derselben zu unterwerfen oder die Hufen an die Grundherrschaft zurückzugeben. Nur etwa 500 Höfe waren anfangs von der Maßregel ausgenommen, da sie „auf 2 Augen" standen und somit gemäß dem herkömmlichen Recht Aussicht auf baldigen Heimfall boten. Seit 1875 wurde jedoch auch den Inhabern dieser Stellen größtentheils die Annahme von Erbpachtcontracten gestattet. Ferner wurde im Jahre 1872 auch den sogenannten „älteren Erbpächtern" gestattet, statt des alten, für sie ungünstigeren, sie mehr beschränkenden Contractes neue Contracte, deren Bedingungen den zum Zweck der allgemeinen Vererbpachtung aufgestellten glichen, anzunehmen. Die Bedingungen waren folgende:

Die Bauern erhielten 120 bonitirte Scheffel ihrer Ländereien, sofern sie dieselben schon lange Jahre als Zeitpächter inne gehabt hatten, gänzlich frei von Erbbestandsgeld. Wo diese 120 bonitirten Scheffel bei gutem Lande nicht mindestens 18000 □Ruthen ausmachten[2]), sollte doch zum mindesten diese Fläche frei sein. Auf diese Weise blieb eine große Anzahl Hufen frei von jeglichem Erbbestandsgeld. Für den Ueberschuß an Ländereien, den der Bauer jedoch nicht zu behalten brauchte, zahlte er ein Erbbestandsgeld, das gleich dem 25fachen Betrage des auf dem betreffenden Stück haftenden bisherigen Zeitpachtcanons war. Ferner wurde den Erbpächtern größerer Hufen (über 120 bonitirte Scheffel), um etwa nöthige Parcellirungen zu ermöglichen, freigestellt, ob sie ihren Besitz in eine

---

[1]) Balck, Finanzielle Verhältnisse, I. § 56 ff. Allerh. Rescript vom 16. Novbr. 1867, betr. die Vererbpachtung der Domanial=Bauerhufen. Circularnote des großh. mecklenburgischen Kammer= und Forstcollegiums an alle Amts=, Forst= und Baubehörden, betr. Vererbpachtung herrschaftl. Bauergehöfte vom 18. Mai 1868. Das Formular eines Erbpachtcontractes und ein Circular an alle Domanial=Amts= und Forstbehörden, betr. ältere Erbpachtscontracte vom 28. Febr. 1872.

[2]) Vgl. S. 148, Anm. 1.

Stammhufe von 120 bonitirten Scheffeln und eine Nebenhufe oder Büdnerei theilen oder ob sie ihren bisherigen Besitz ungetheilt behalten wollten [1]). Hierbei wurde jedoch die Bedingung auferlegt, daß 2 Jahre nach der factischen Trennung von der Stammhufe die Nebenhufe mit selbständigen Wirthschafts- und Wohngebäuden versehen sein mußte. Die Gebäude wurden sehr billig berechnet. Die Erbpächter kleinerer Hufen (bis 70 bonitirte Scheffel) erhielten dieselben kostenfrei, bei größeren Hufen wurde für jeden weiteren bonitirten Scheffel 2 % des Brandcassenwerthes der Gebäude und bei Besitzungen von 120 und mehr bonitirten Scheffeln der volle Brandcassenwerth gezahlt. Die herrschaftlichen Hofwehren wurden dem Erbpächter nach der billigen Taxe vom Jahre 1806 überlassen. Außer dem Erbbestandsgeld, dem Kaufgeld für die Gebäude, das Inventar u. s. w., die übrigens auch nicht etwa baar zu erlegen waren, sondern mit 5 % (davon 1 % zum sinkenden Fonds) verzinst werden durften, wurden die Erbpächter noch zur Zahlung eines jährlichen Canons gleich dem bisherigen Zeitpachtzins verpflichtet. Man hat diesen Canon jedoch nicht wie bei den früheren Contracten in Getreide, sondern in Geld festgesetzt, denselben mit dem 25fachen multiplicirt und diese Summe als vorerst von beiden Seiten unkündbare, mit 4 % zu verzinsende Hypotheken-Schuld auf die Hufen eingetragen. Die Regierung behielt sich das Recht vor, die gegenseitige Kündbarkeit später auszusprechen. Nach einer Allerh. Verordnung vom 28. Februar 1875 hat dieselbe auf dieses Recht verzichtet, dagegen dem Erbpächter die Abzahlung des Canon-Capitals — jedoch nicht in Theilzahlungen — nach voraufgegangener halbjähriger Kündigung gestattet.

Irgend welche Remissionen werden nicht gewährt. Folgende Beschränkungen sind dem Erbpächter auferlegt. Verboten ist die Parcellirung, sofern sie nicht später durch Gesetz oder Ortsstatut erlaubt wird und die Consolidation oder auch nur die wirthschaftliche Zusammenziehung mit einem andern Grundstück. Da somit das Grundstück stets eine selbständige Besitzung bleiben soll, muß der Erbpächter stets die nothwendigen Wirthschafts- und Wohngebäude unterhalten.

---

[1]) Von dieser Befugniß, die übrigens nur für eine kurze Zeit eingeräumt war, wurde nur wenig Gebrauch gemacht.

Der Erbpachtbesitz steht nur einer einzigen Person zu, höchstens bis zur Erbschaftstheilung darf er sich in den Händen mehrerer Erben befinden. Bei jedem Besitzwechsel ist eine Confirmation nöthig, für welche ein Laudemium von 2 % des vollen Gutswerthes gezahlt wird. Nur in Hinterlassenschaftsfällen, bei Zwangsverkäufen und bei der Erwerbung durch Blutsverwandte bis zum vierten Grade fällt das Laudemium weg, und wird blos eine Kanzleigebühr erlegt. Bei Verkäufen bleibt der Kammer das Vorkaufsrecht für sich und Dritte, namentlich für die Gemeinde reservirt.

Die Inteſtat-Erbfolge wurde für ältere wie für neue Erbpächter durch Verordnung vom 24. Juni 1869[1]) geregelt. Darnach geht das Gut mit Zubehör nur auf einen Erben über und zwar mit Vorzug des männlichen Geschlechtes und der Erstgeburt. Die Miterben sind abzufinden. Auf die Einzelheiten des Gesetzes einzugehen, würde zu weit führen.

Gegen die allgemeine Vererbpachtung, die im Jahre 1868 begonnen und im Jahre 1874 durchgeführt war, und in Folge welcher ca. 3600 Bauern zu Erbpächtern wurden, sind mancherlei Einwendungen erhoben[2]). Doch gehen diese Einwendungen alle nur auf einzelne Puncte und treffen nicht die ganze Maßregel als solche. Daß auch unter den Bauern viele Widersacher zu finden waren, ist leicht begreiflich. Diese hatten als Zeitpächter auch schon ein gewisses erbliches Recht gehabt und dazu ganz günstige Bedingungen genossen. Es war ihnen quasi vertragsmäßig zugesichert: So lange der Bauer seine Bedingungen „als christlicher, redlicher Hauswirth" erfüllen werde, wolle man ihn und seine Nachkommen nach Möglichkeit im Besitz der Stelle erhalten. Jetzt wurden sie gezwungen Erbpächter zu werden, ihre Leistungen wurden durch die Verpflichtung Erbbestands- u. s. w. Gelder zu zahlen nicht unbeträchtlich erhöht, während das noch bestehende Heimfallsrecht, die Abhängigkeit von dem guten Willen der Regierung von den meisten augenblicklich gar nicht empfunden wurde. An andere Uebelstände, wie z. B. den Mangel an

---

[1]) Reg.-Blatt S. 437.

[2]) Vgl. insbes.: Ueber die beabsichtigte allgemeine Vererbpachtung der großh. mecklenb.-schwerinschen Domanial-Bauerhufen 1869. Ein Theil der in der Schrift angeführten mangelhaften Bestimmungen ist übrigens thatsächlich nicht in's Leben getreten, sondern war nur im Entwurf enthalten.

Realcredit u. s. w. hatten sie sich gewöhnt, während man von ihnen wohl ebenso wenig als von anderem Landvolk eine Einsicht in den Nutzen des „neuen" Verhältnisses erwarten konnte. Manche hatten ihre Hufen meliorirt und mußten nun, da es unmöglich war alles im einzelnen nachzuweisen und zu berücksichtigen, dafür häufig einen erhöhten Zins bezahlen. Bei einer so umfassenden, äußerst schwierigen Maßregel war es begreiflicher Weise gar nicht zu vermeiden, daß manches Einzel-Interesse verletzt wurde. Die Anwendung eines indirecten Zwanges ist aber trotzdem in Rücksicht auf das Interesse der Gesammtheit zu billigen. Das oben erwähnte Rescript vom 16. November 1867 rechtfertigt ihn wie folgt: „Theils, weil es sich, wie schon erwähnt, um die Schaffung eines unabhängigen Standes handelt, und Wir es daher nicht in die Willkür der einzelnen Hauswirthe stellen können, ob und nach Verlauf wie vieler Jahre sie etwa in das neue Verhältniß treten wollen, theils aber auch weil die den künftigen Erbpächtern zu bietenden günstigen Bedingungen sich in Rücksicht auf die Finanzen nur dann rechtfertigen lassen, wenn die zu leistenden Zahlungen im Laufe weniger Jahre eingehen, erklären wir uns einverstanden damit, daß den Hauswirthen nur die Wahl gelassen wird, ob sie die Höfe unter den ihnen zu stellenden Bedingungen behalten, oder ob sie dieselben an Unsere Cammer zu anderweitiger Verfügung zurückgeben wollen". Außerdem war auch schon seit langen Jahren auf die bevorstehende allgemeine Erbverpachtung hingewiesen und in allen neueren Contracten der Aufruf des Zeitpachtverhältnisses für diesen Fall in Aussicht gestellt.

In Betreff der pecuniären Leistungen, über welche auch vielfach geklagt wurde, sagt Schumacher-Zarchlin, jener anerkannte und offenherzige Kenner der mecklenburgischen landwirthschaftlichen Verhältnisse, „daß sie nicht zu hoch gegriffen seien und daß das ersessene Besitzrecht durch die schließliche Regelung genügende Abschätzung erfahren habe" [1]). Im Einzelnen werden natürlich Ungerechtigkeiten und Ungleichheiten vorgekommen sein.

Sieht man den Erbpachtcontract mit kritischen Augen an, so muß man gestehen, daß in ihm noch manche Bedingungen zu finden sind, deren Wegfall zu wünschen gewesen wäre. z. B. ist das Lau-

---

[1]) Beilage zum „Mecklenburger Tageblatt" 1879. Nr. 129.

demium (die Abgabe bei Handänderungen) auch in den neuen Contracten unter die Verpflichtungen der Erbpächter aufgenommen [1]). Die Regierung ließ dasselbe bestehen und bestimmte es absichtlich so hoch (2 % vom Gutswerth), um es als eine Maßregel gegen den Verkauf und den Handel mit Stellen zu verwerthen. Dieser sei durchaus schädlich und müsse um so mehr bekämpft werden, als die Regierung die Absicht gehabt und verwirklicht habe den ersten Erwerbern die Stellen möglichst billig zu überlassen [2]). Daß der Güterhandel ein großes Uebel ist, ist gar nicht zu bezweifeln, ebenso wenig, daß derselbe durch das Laudemium beträchtlich beschränkt wird. Eine solche Schutzmaßregel wird aber im Allgemeinen stets zu verwerfen sein. Man kann und darf nicht jede Freiheit beschränken, weil sie gemißbraucht werden kann. Abgesehen von ihrer sonstigen Schädlichkeit und Ungerechtigkeit beschränkt diese Abgabe in der Regel den guten Wirth und schadet dadurch, daß sie den Uebergang der Güter in die besten Hände hindert, der Volkswirthschaft vielmehr, als sie durch die Beschränkung des schlechten Wirths, der doch nicht die Regel ist, nützt. Freilich kann man in Rücksicht auf die besonderen mecklenburgischen Verhältnisse doch dem Laudemium nicht alle Berechtigung absprechen. Die Regierung hatte den neuen Erbpächtern die Stellen möglichst billig übergeben, so billig, daß dieselben größtentheils ein recht gutes Geschäft gemacht hätten, wenn sie ihre Güter sofort wieder verkauft hätten. Man kann daher allerdings nicht leugnen, daß den Bauern, welche bisher als Zeitpächter kein Verkaufsrecht gehabt hatten, und deren Gut beim Verlassen einfach heimgefallen wäre, diese mühelose Art einige Tausend Thlr. durch Verkauf zu profitiren, wohl eingeleuchtet haben würde, und daß sie leicht in Gefahr gekommen wären den Lockungen gewissenloser Güter-Jobber zu erliegen. Wahrscheinlich wird die Regierung auch an das in Mecklenburg grassirende Auswanderungsfieber gedacht haben, welches den Antrieb zum Verkauf noch verstärkt haben würde. Die

---

[1]) Vgl. darüber oben S. 78ff.

[2]) Diese und andere Mittheilungen bezüglich der Motive verdanke ich der Güte des Hrn. Oberkirchenrath Sohm, der in seiner früheren Stellung als Ministerialrath im Finanz-Ministerium mit an der Ausführung der Maßregel der allgem. Vererbpachtung betheiligt war. Ihm sei an dieser Stelle der herzlichste Dank ausgesprochen.

Maßregel ist daher für die Jetztzeit vielleicht ganz heilsam, wenn sich die Verhältnisse jedoch erst consolidirt haben, wird man sie fallen lassen können. Denn, wenn der Bauer sich erst in das neue Verhältniß eingelebt, die Segnungen seiner neuen Stellung als Grundeigenthümer und vollberechtigtes Gemeindeglied kennen gelernt hat, so wird er sich hüten um des kleinen Gewinnes willen sein Gut zu verlassen und einer dunklen Zukunft entgegen zu gehen. Der Verkauf hat alsdann für ihn keinen größeren Reiz als für andere Grundeigenthümer. Die auf seinem Gute haftenden Abgaben werden für ihn gleich einer gewöhnlichen Hypothek sein. Wer hat aber je gehört, daß Jemand unter gewöhnlichen Umständen ein Gut verkauft hätte, weil die darauf ruhende Hypothek geringer wäre als der Gesammtwerth des Guts?

Früher oder später wird man daher diese unter Umständen jedenfalls als schwere Last empfundene Beschränkung aufheben müssen. Als Finanzquelle hat das Laudemium wenig Werth für die Regierung. Denn als Ersatz für die niedrige Fixirung der anderen Abgaben kann dasselbe wohl kaum dienen wegen seiner Eigenschaft als Schutzmaßregel. Die Regierung kann sich auch für die Aufhebung des Laudemiums ein Entgelt zahlen lassen. Geht die Regierung nicht in dieser Weise vor, so riskirt sie, daß diese eine, zuweilen als schwere Last empfundene Bestimmung vielleicht das ganze Erbpachtverhältniß gefährdet.

Auch das Vorkaufsrecht wurde beibehalten. Nach dem ersten Rescript sollte es eine sehr weite Ausdehnung haben, nämlich auf die Kammer, Blutsverwandte bis zum vierten Grade, die Gemeinde und endlich die Gemeindeglieder. Später ging man zwar nicht so weit, glaubte jedoch ein Vorkaufsrecht für die Kammer, das ihr auch für Dritte zustehen sollte, nicht entbehren zu können. Es muß daher jeder Kaufcontract, nachdem er formell abgeschlossen ist, der Kammer eingereicht werden, und dieser steht dann binnen 4 Wochen das Vorkaufsrecht zu. Als Hauptzweck des Vorkaufsrechts wird angegeben, daß es als Ersatz des in der Landesgesetzgebung wenig entwickelten Expropriationsrechts für allgemeine Interessen fungiren soll. Wie man diesen Mangel in der Gesetzgebung auf diesem Wege ersetzen will, ist nicht recht klar. Die Expropriation findet statt, um ganz bestimmte Zwecke zu erreichen. Das Vorkaufsrecht kann aber nur

in Ausnahmefällen zufällig einmal eine Waffe an die Hand geben. Erbpachtcontracte, die nur einen Theil des Grundes und Bodens berühren, sind wahrlich nicht der Ort, um derartige Mängel der Landesgesetzgebung auszugleichen. In der That wird das Vorkaufsrecht wie es überall zu sein pflegt, wo es besteht, auch hier nur selten ausgeübt. Um so mehr hätte man es fallen lassen oder zum wenigsten beschränken sollen [1]). Denn es wird so, wie es besteht, häufig genug seine abschreckende Wirkung äußern.

Als eine Härte und eine gefährliche, den Erbpächter der Beamtenwillkür aussetzende Bestimmung erscheint auf den ersten Blick folgender im § 6 der Contracte enthaltene Satz: „Unsere Kammer ist zur Kündigung des Kapitals (Canon-Kapitals, Erbbestands- und Kaufgeldes) zum nächsten landesüblichen Termin bis zu 3 Monaten vor demselben befugt, sowie Erbpächter mit einer Zahlung an Zinsen oder zum sinkenden Fonds in Verzug geräth." Dennoch ist eine solche Kündigungsclausel wegen Zinsrückstandes für ein größeres Finanzinstitut, welches mit vielen und deshalb, wie die Menschen einmal sind, auch manchen zur Saumseligkeit und Unordnung neigenden Persönlichkeiten zu thun hat, zur Aufrechterhaltung der Ordnung kaum zu entbehren. Ueberdies hat sich, wie Herr Oberkirchenrath Sohm versichert, durch Vergleichung der Preise, welche bei freihändigen Verkäufen von Bauerhufen aufgekommen sind, mit den Belastungen der Erbpächter ergeben, daß letztere ihre Stellen so billig erhalten, daß sie, wie es der Wille des Großherzogs war, und wie er versprochen hatte, neben ihren Abgaben und Lasten bei Fleiß und Sparsamkeit ein ihrem Stande entsprechendes gesichertes Einkommen haben. Ging man hiervon aus, so konnte es allerdings kein Bedenken erregen, vielmehr nur als im richtig verstandenen Interesse beider Parteien liegend erscheinen, daß die zu zahlenden Abgaben auch prompt gezahlt werden mußten. Und thatsächlich hat sich die Bedingung auch bewährt. Hier und da sollen in der That Rückstände eingetreten und die Kündigung erfolgt sein. Jedoch wurde, wie Herr Sohm versichert, in den meisten, wenn nicht in allen Fällen, die Kündigung wieder zurückgenommen, weil der Zinsrückstand bis zum nächsten Termin getilgt wurde. Man kann daraus deutlich ersehen,

[1]) Vgl. oben S. 85 ff.

daß diese der Kammer gegebene Waffe, wenn sie, wie es zu erwarten steht, loyal benutzt wird, nur heilsam für beide Theile wirkt.

Ein großer Uebelstand, der für die Erbpächter im höchsten Grade lästig war, ist späterhin in glänzender Weise beseitigt. Die Erbpächter hatten anfangs sehr durch Credit-Mangel zu leiden. Schumacher-Zarchlin sah den Hauptgrund des Uebels in Folgendem[1]: Ursprünglich war in den Contracten nur die vorläufige Unkündbarkeit des mit 4 % capitalisirten Canons ausgesprochen, die Kündigung seitens der Regierung aber vorbehalten. So konnte es sich ereignen, daß ein Canoncapital von 30000 Mk., das nach dem augenblicklich herrschenden Zinsfuß von 4 % eine Rente von 1200 Mk. repräsentirte, gekündigt wurde zu einer Zeit, wo der Zinsfuß vielleicht auf 6 % stand, wo also das Capital eine Rente von 1800 Mk. repräsentirte, während doch die Grundrente des Gutes nicht gestiegen war, und dieses nach dem neuen Zinsfuß nur einen Capitalwerth von 20000 Mk. hatte. Es wäre also selbst das Canoncapital nur noch zu ⅔ gedeckt gewesen! Wenn nun auch, sagt Schumacher, nicht zu erwarten ist, daß die jetzige Regierung so handelt, so gilt dennoch für die Gläubiger das Wort: „In Geldsachen hört die Gemüthlichkeit auf", und diese werden sich daher vorsehen auf ein Erbpachtgut zu leihen. Er verlangte daher Aufhebung der Capitalisation des Canons oder wenigstens auf längere Zeit garantirte Unkündbarkeit des Canoncapitales. Einen weiteren Grund für die Creditlosigkeit sah Schumacher darin[2]), daß im Hypothekenbuch gleich hinter dem Canoncapital, das noch nicht bezahlte Erbbestandsgeld eingetragen war und somit neue Hypothekenschulden erst an dritter Stelle aufgenommen werden konnten.

Dieser Creditlosigkeit wurde durch die Regierung abgeholfen. Sie erklärte die ewige Unkündbarkeit des Canons seitens der Grundherrschaft und gestattete, daß sofort hinter dem Canoncapital eine Hypothekenschuld bis zur Hälfte des Canoncapitales eingetragen werden dürfe, die den noch ausstehenden Forderungen an Erbbestandsgeldern vorgehen sollte. Ja, sie ging in wahrhaft landesväterlicher Fürsorge noch weiter und gründete ein eigenes großartiges Credit-

---

[1]) Grunderbrecht, S. 20 ff.

[2]) Neues aus Mecklenburg. Berliner Revue 1872.

institut für die Erbpächter „die Casse des Domanial-Capitalfonds". In diesen D. C. F. fließen alle Aufkünfte an Erbbestandsgeldern, Kaufgeldern für Gebäude und Hofwehren und aus verschiedenen anderen Ablösungen stammende Gelder, die, wenn alles eingegangen sein wird, einen Betrag von 17 Mill. Mark repräsentiren werden. Diese Summe steht bis auf einen kleinen Rest zur Verleihung an die Erbpächter zur Verfügung. Dieselben können, wenn sie andere hypothekarische Schulden nicht haben, Darlehen bis zum Betrage des capitalisirten Canons bekommen, welche zwischen dem Canoncapital und dem Rückstand an Erbbestands- u. s. w. Geldern eingetragen werden. Der Zinsfuß beträgt 4 %, und dazu wird ½ % für die Verwaltungskosten, ½ % für die Amortisation gezahlt. Hierdurch ist es den Erbpächtern ermöglicht, Anleihen bis zu einem Betrage zu machen, wie dies nach Schumacher kaum dem großen Gutsbesitzer in Mecklenburg auf dem heutigen Geldmarkt gelingt.

Nach Balck [1]) bewährten sich die Beleihungsprincipien durchaus, so daß schon 1878 3 Mill. Mk. ohne jeglichen bisherigen Capitalverlust an die Erbpächter dargeliehen waren.

Ueberhaupt scheinen die Verhältnisse der Mecklenburgischen Erbpächter durchaus gute und die zuweilen erhobenen Klagen auf die gleichen Gründe zurückzuführen zu sein, wie die aller Landwirthe. Die Befürchtung, daß sich die Erbpächter wegen der neu auf sie gekommenen Lasten nicht halten könnten, ist jedenfalls nicht in Erfüllung gegangen. Schon bis 1874 haben von den bis dahin in das Erbpachtverhältniß eingetretenen 3388 Bauern 500 die ganze Summe an Erbbestandsgeldern u. s. w. gezahlt, und eine Menge hat wenigstens Capitalabzahlungen gemacht. Wie gut sich die Erbpächter bei den gewährten Bedingungen standen, geht auch daraus hervor, daß sie bei Verkäufen stets sehr gute Geschäfte gemacht haben [2]). Nach dem schon citirten Bericht Schumacher's über die Lage der Erbpächter [3]) ist ihre wirthschaftliche Lage eine zufriedenstellende, keinenfalls eine schlechtere als die aller Landwirthe in Mecklenburg. Schumacher räth entschieden davon ab, eine Revision der

---

[1]) Finanzielle Verhältnisse. II. S. 106.

[2]) Balck, a. a. O. I. § 58.

[3]) Beilage des Mecklenburger Tageblattes 1879. Nr. 129.

Erbpachtcontracte von der Regierung zu verlangen. In einzelnen Fällen möchten vielleicht die Bonitirungsgrundsätze verkehrt angewendet sein, in der Regel sei dies nicht geschehen. Das allmählich ersessene Nachfolgerecht der früheren Zeitpächter habe eine durchaus genügende Schätzung erfahren, und wenn man den Erbpächtern gestatten wolle zu den früheren Verhältnissen zurückzukehren, so würden alle für Beibehaltung des jetzigen Verhältnisses sein. Creditlosigkeit, über die vielfach geklagt würde, sei gar nicht mehr vorhanden. Denn es würden in dieser Hinsicht alle Ansprüche befriedigt, die nicht über den realen Werth des zu beleihenden Grundstückes hinausgingen. Sodann seien die Erbpächter im Stande gewesen ganz bedeutende Abzahlungen an Hypothekenschulden zu machen. So weit sie zur Klage berechtigt seien, theilten sie nur das gleiche Geschick aller Grundbesitzer in Mecklenburg. Es sei eine Reihe schlechter Erntejahre auf einander gefolgt, in Folge der Zufuhr aus anderen Ländern sei man aber nicht wie früher durch höhere Preise entschädigt. Die Auswanderung habe dem Lande viele Arbeitskraft entzogen, die zurückbleibenden Arbeiter lieferten im Gefühl ihrer Unentbehrlichkeit ein geringeres Arbeitsquantum als früher und dadurch würden die Productionskosten bedeutend erhöht. Endlich weist er auch darauf hin, daß ein Theil der Erbpächter unklug wirthschafte, das stehende Capital im Gegensatz zum umlaufenden unverhältnißmäßig vermehre, unvernünftigen Luxus treibe u. s. w.

Die Erbpächter können also, so weit sich dies nach Verlauf einer allerdings ziemlich kurzen Zeit und nach dem vorhandenen Material beurtheilen läßt, mit der Herbeiführung des jetzigen Zustandes wohl zufrieden sein. Welcher Art sind aber die Folgen der Vererbpachtung für Staat und Volkswirthschaft gewesen?

Trotzdem die Regierung den Erbpächtern alle möglichen Erleichterungen zu Theil werden ließ, sind die financiellen Erfolge völlig zufriedenstellend. Nach Balck[1]) übersteigt der baare Gewinn an Erbbestands- und Kaufgeldern für Gebäude und Hofwehren, welche die neuen 3600 Erbpächter theils gezahlt haben, theils allmählich abzahlen und amortisiren 15 Mill. Mk. Die Grundherrschaft erspart ferner an den bisherigen baulichen Veränderungen jähr-

---

[1]) a. a. O. I. § 56.

lich 240 000 Mk., welche ein Capital von 6 Mill. Mk. repräsentiren. Der Canon ergiebt einen jährlichen Ertrag von ca. 1 800 000 Mk. gleich einem Capital von 45 Millionen Mk. Dazu fällt eine große Arbeitslast der Beamten, die Ueberwachung von mehreren tausend Zeitpächtern fort. Eine Vergleichung mit den früheren Verhältnissen ist nicht gut möglich, weil man das Heimfallsrecht und die gelegentlichen Abgaben schwer schätzen kann. Der Erbpachtcanon ist nach denselben Principien veranschlagt, wie der Zeitpachtcanon der früheren Bauern und deckt sich also mit diesem. Auf eine Steigerung der Erträge mit der Erhöhung der Grundrente hat die Regierung allerdings Verzicht geleistet, da der Canon einfach in Geld festgesetzt ist. Es geschah dies nach Angabe des Herrn Sohm aus zwei Gründen:

Die „älteren" Erbpächter hatten einen nach den Roggenpreisen von 20 zu 20 Jahren festzusetzenden Canon. In dieser Beweglichkeit des Canons mit der Tendenz zur Steigerung wurde ein Haupthinderniß ihrer Creditfähigkeit gefunden. Dem Hypotheken-Gläubiger, welcher sonst den Betrag der seiner Forderung vorgehenden Forderungen nach Heller und Pfennig berechnen könne, sei das hier nicht möglich gewesen, da der seinen Forderungen vorgehende Canon von 20 zu 20 Jahren beträchtlich gestiegen sei.

Sodann aber habe sich der Modus der Festsetzung nach in der Vergangenheit liegenden Roggenpreisen als sehr drückend für die Bauern herausgestellt. Denn häufig habe sich das Resultat ergeben, daß die Bauern bei hohen Productenpreisen noch den niedrigen Canon aus der Periode niedriger Preise und erst, wenn die Preise wieder gesunken seien, also in den mageren Jahren, den hohen Preis, für die vergangenen fetten Jahre berechnet, hätten zahlen müssen. Dieser Umstand habe ihr Bestehen natürlich sehr gefährdet, und erfahrungsmäßig habe die Aussicht auf Steigerung des Canons auch die Neigung zum Verkauf gefördert.

Beide Mängel sind im Allgemeinen zuzugeben, wenn man auch z. B. einwenden könnte, daß die wegen niedriger Preise mageren Jahre doch auch durch größeren Ertrag diesen Nachtheil ausglichen, sie sind aber nicht absolut mit der Festsetzung des Canons in Früchten verknüpft. Eine Steigerung des Geldwerths des in Roggen festgesetzten Canons wird voraussichtlich stets stattfinden, und

diese Steigerung ist auch gerechtfertigt, denn sie läuft der Steigerung der Grundrente ganz parallel, oder wird sogar in der Regel noch von dieser übertroffen. Daher könnte also die Steigerung an sich gar keine Bedenken bei dem Hypotheken-Gläubiger erregen. Denn da der Werth des Gutes zunimmt, kann auch seine Belastung entsprechend zunehmen, ohne daß die Sicherheit der Forderungen darunter leidet. Aber die regelmäßige Steigerung ist es auch nicht, vor welcher der Gläubiger sich scheut. Es ist nur die plötzliche Erhöhung, die von 20 zu 20 Jahren eintritt und welche allerdings so beträchtlich sein kann, daß, wenn der Gläubiger nicht vorsichtig zu Werke gegangen ist, die Sicherheit seines Darlehns erheblich gefährdet wird. Richtet man daher die Berechnung des Canons so ein, daß er, ebenfalls immer nach 20- oder 15jährigen Durchschnittspreisen berechnet, ganz allmählich, wenn auch nicht von Jahr zu Jahr, so doch von 3 zu 3 oder 5 zu 5 Jahren verändert wird, so wird der Mangel vermieden werden. Alsdann sind die Veränderungen so geringfügig, daß sie für die Sicherheit der Schuld kaum in Betracht kommen. Und so wird auch zugleich dem Uebelstand abgeholfen, daß der Canon nach den Preisen einer Zeit, die 10—20 Jahre zurückliegt, berechnet wird, denn die Preise der neueren Zeit wirken jetzt in viel höherem Maße auf die Bestimmung des Canons ein. Da es außerdem nur fette und nur magere Jahre in einer 15—20-jährigen Periode nicht giebt, da ferner die Getreidepreise bei der jetzigen Entwickelung der Verkehrsmittel in ungleich geringerem Maße von der Ernte des einzelnen Landes abhängen und also (allerdings mit fortbestehender Tendenz zu steigen) viel constanter geworden sind, als dies noch vor 2—3 Jahrzehnten der Fall war, und da man schließlich, wenn man es noch für nöthig halten sollte, die außergewöhnlichsten Jahre von der Berechnung ausschließen kann, — ist nicht abzusehen, warum man nicht den Canon in Früchten festsetzen soll. Daß es dem Erbpächter in mageren Jahren einmal sauer wird, den Zins aufzubringen, ist gar nicht zu vermeiden. Er ist alsdann in ähnlicher Lage wie der Zeitpächter, nur mit dem Unterschied, daß er einen viel festeren Rückhalt hat als dieser, oder wie jeder andere Gutsbesitzer, der eine beträchtliche Hypotheken-Schuld auf seinem Gute stehen hat. Die Beförderung der Neigung zum Verkauf wird sich aber auch nur dann behaupten lassen, wenn plötzlich eine starke Er-

höhung des Canons eintritt. Tritt dieselbe aber allmählich, dem Steigen der Grundrente entsprechend ein, so ist gar nicht abzusehen, was für ein Grund den Erbpächter zum Verkauf treiben sollte.

Es wäre daher unseres Erachtens nicht nöthig gewesen, daß die mecklenburgische Regierung sich mit dem einfachen Geldcanon begnügte. Mit dem Roggencanon hätte sie im Laufe der Jahre bedeutend höhere Erträge erzielt, welche die Erbpächter, denen das Aufbringen des Canons mit jedem Jahre leichter werden muß, durchaus nicht gedrückt hätten, dagegen den Steuerdruck des Landes in späterer Zeit bedeutend vermindert haben würden. Derartige Begünstigungen der Erbpächter noch für spätere Zeit, nachdem sich ihre Verhältnisse consolidirt haben, sind entschieden zu verwerfen, nicht nur im Interesse der Volkswirthschaft, sondern auch im eigenen Interesse der Erbpächter, da naturgemäß die ersten Erwerbskosten einer Erbpachtung dadurch gesteigert werden.

Allerdings hat die Festsetzung des Canons im Getreide nur dann große Bedeutung, wenn der Canon unkündbar ist. In Mecklenburg ist aber nachträglich durch Allerh. Verordn. vom 28. Febr. 1875 die Kündbarkeit des mit dem 25fachen capitalisirten Canons ausgesprochen. Daß zugleich die Unkündbarkeit von herrschaftlicher Seite aus ausgesprochen wurde, war, wie oben gezeigt wurde, ein unleugbarer Fortschritt. Welch' ein Schlag wäre es für die mecklenburgische Bauernschaft gewesen, wenn plötzlich in einer finanziellen Bedrängniß die Regierung die Kündigung ausgesprochen hätte, vielleicht gar zu einer Zeit, in welcher der Zinsfuß höher gestanden hätte als auf 4 %. Die Kündbarkeit des Canons Seitens der Erbpächter wurde nach Sohm gestattet, weil man der Eventualität vorbeugen wollte, daß in späterer Zeit durch ein Ablösungsgesetz eine zu niedrige Ablösungssumme vorgeschrieben werde. Auf eine Beförderung der Ablösung sei es in keiner Weise abgesehen gewesen, vielmehr sei man sich klar darüber gewesen, daß, wenn die Bauern ihren Vortheil verständen, sie die Ablösung nicht beantragen würden.

Daß die Furcht vor einer Ablösung unter dem Werthe im Hinblick auf die in den meisten Ländern gemachten Erfahrungen begreiflich sei, wurde schon oben zugegeben. Zugleich aber gilt auch für die mecklenburgischen Verhältnisse die Zurückweisung dieser

Bedenken (vgl. ob. S. 76, 92, 131 ff.). Weshalb die Möglichkeit der Kündbarkeit im Interesse der Volkswirthschaft zu verwerfen ist, ist schon früher[1]) auseinandergesetzt. Gerade der unkündbare Canon ist ein Essentiale der Erbpacht. Läßt man ihn fallen, so kommt das ganze Rechtsverhältniß ins Wanken, treibt seiner Auflösung entgegen. Glücklicherweise sind die Ablösungsbedingungen in Mecklenburg derart, daß eine Ablösung wohl kaum je in bedeutendem Umfange erfolgen wird, wenn nicht der Zinsfuß sehr erheblich sinkt. Auch die Bestimmung, daß nicht in Theilbeträgen abgelöst werden kann, wird in dieser Beziehung heilsam wirken. Thatsächlich ist denn auch bis jetzt kein Gebrauch von der Ablösungsbefugniß gemacht.

Erwähnenswerth ist endlich noch die im § 8, 2 enthaltene Contractbestimmung: „Unzulässig ist die Consolidation oder auch nur die wirthschaftliche Zusammenziehung mit einem anderen Grundstück. Deshalb muß denn auch der Erbpächter dafür sorgen, daß auf dem Grundstück stets die zur eigenen Bewirthschaftung erforderlichen Wohn- und Wirthschaftsgebäude vorhanden sind.“ Das Erbpachtverhältniß an sich gebietet eine solche Maßregel nicht. Die Bestimmung hat vielmehr einen rein social-politischen Character, sie soll verhüten, daß der Bauernstand durch den Großgrundbesitz aufgesogen wird. Diese Gefahr ist in der That nicht gering. Das Verbot der Consolidation ist jedoch viel eher eine fühlbare Beschränkung als das Verbot der Theilbarkeit, da es den Erbpächter an der Verbesserung seiner wirthschaftlichen Lage durch Vergrößerung seines Gutes hindert. Allerdings kann er seine Lage — und das wird beim Bauernstand die Regel sein — durch eine bessere Ausnutzung und Melioration seines Grundstücks bedeutend verbessern. Aber sehr leicht wird auch das Bedürfniß entstehen, sein Grundstück durch diesen oder jenen Acker zu arrondiren. Verbietet man aber überhaupt jede wirthschaftliche Zusammenziehung, so ist selbst das Zupachten unmöglich. Man schneidet durch diese Bedingung dem Erbpächter also einen Hauptweg zur Verbesserung seiner wirthschaftlichen Lage ab, erschwert ihm das Hinaufklimmen auf der socialen Stufenleiter. Das ist bedenklich und verwerflich. Den Gefahren der Consolidation, der Aufsaugung der Bauergüter wird man bei Erbpachtungen zunächst dadurch begegnen

[1]) S. 92 ff. S. 129, 130.

müssen, daß man die Grundstücke möglichst arrondirt und sie dadurch für den Besitzer in ihrer jetzigen Gestalt ganz besonders werthvoll macht. Hält man noch eine weitere Beschränkung für nöthig, so wird von großer Wirksamkeit die sein, welche auch in den mecklenburgischen Contracten enthalten ist, daß nämlich auf dem Erbpacht-Grundstück stets die zur Bewirthschaftung desselben erforderlichen Wohn- und Wirthschaftsgebäude vorhanden sein müssen. [1])

Man sieht, daß an der Maßregel der „allgemeinen Vererbpachtung" im Einzelnen mancherlei auszusetzen ist. In der Hauptsache ist aber der Plan dennoch gelungen. Das Ziel, welches man sich gesteckt hatte, ist erreicht. Mecklenburg-Schwerin hat sich mit Hülfe der Erbpacht einen unabhängigen Bauernstand, dessen wirthschaftliche Lage eine sichere, auskömmliche ist, geschaffen, um den ihn manches Land beneiden kann. Auf jeden Fall wird man der mecklenburgischen Regierung das Lob nicht versagen können, das richtige Mittel zu einer Maßregel, die ihr zur Ehre, dem ganzen Lande und speciell den unmittelbar betroffenen Bürgern zum hohen Segen gereicht, gefunden und diese Maßregel mit Energie durchgeführt zu haben. Ein weiterer Beweis für die Zweckmäßigkeit der Maßregel dürfte sein, daß die größten mecklenburgischen Städte Rostock und Schwerin neuerdings ebenfalls „ihre" Bauern unter denselben Bedingungen, wie die Regierung, zu Erbpächtern gemacht haben. Es wäre nur zu wünschen, daß auch die Ritterschaft, welcher glücklicherweise durch ein neues Gesetz wenigstens das „Legen" ihrer Bauerhöfe nur noch bis zu einem gewissen Grade gestattet ist, sich auch entschlösse, dem guten Beispiel nachzuahmen.

IV. Die Erbpacht in den Mooren des nordwestlichen Deutschland. [2])

Im nordwestlichen Deutschland, namentlich in der Provinz Hannover und im Großherzogthum Oldenburg befinden sich noch in heutiger Zeit Moore, deren Ausdehnung sich nach Tausenden von Hectaren beziffert. Ein beträchtlicher Theil des Moorbodens ist schon zur Cultur herangezogen und zwar hauptsächlich mit Hülfe sogen.

---

[1]) Die Erbpacht soll auch kein Universalmittel für alle agrarischen Uebelstände sein, und man hüte sich doch davor, das Verhältniß mehr als nöthig zu compliciren.

[2]) vrgl. über die Gesetzgeb. daselbst oben S. 53.

„Fehncolonien“ [1]). Diese Fehncolonien sind von tiefen und breiten Canälen durchschnitten, welche eine vollständige Entwässerung der Moore bewirken und zugleich mit kleinen Seeschiffen befahren werden können. Von diesen Fehncolonien sind die sogen. Moorcolonien zu unterscheiden, wie sie z. B. in großer Ausdehnung im Bremen'schen vorkommen. Die Entwässerungs-Canäle der letzteren sind bei weitem nicht so tief eingeschnitten und eignen sich nur für Kähne von geringer Tragfähigkeit. Die Fehncolonien haben in Folge dieses Umstandes bei der zur Moorcolonisation angewendeten Methode einen großen Vorzug vor den letzteren voraus und gedeihen weit besser.

Soll ein Stück Moorland der Cultur zugeführt werden, so ist die erste Arbeit des Colonisten, daß er den Torf, welcher den landwirthschaftlich benutzbaren Boden in verschiedener Mächtigkeit bedeckt, abgräbt, — eine Arbeit, welche in der Regel Jahre in Anspruch nimmt. Der abgehobene Torf wird zu Schiff dem Markte zugeführt und bildet während des ersten Jahres oder der ersten Jahre, abgesehen von dem Buchweizen, der durch Brandcultur gewonnen wird, die einzige Einnahmequelle des Colonisten. Mit den Jahren nimmt die landwirthschaftlich benutzbare Bodenfläche zu, bis endlich die ganze Besitzung abgetorft ist. Der Vorzug der Fehncolonisten besteht darin, daß sie in Folge ihrer mit Seeschiffen befahrbaren Canäle einen viel größeren Markt für ihre Producte, namentlich ihren Torf, haben und daß sie auf der Rückfahrt von den Marschen und aus dem Seegebiet weit größere Mengen von städtischem Abfall, Dung und Schlick zurückbringen können. Bodencultur, Schifffahrt und Gewerbebetrieb sind daher in diesen Colonien schnell zu hoher Blüthe gelangt.

Die in den Mooren angesiedelten Colonisten waren und sind zum größten Theil Erbpächter. Der Hergang bei der Gründung solcher Colonien ist im Hannoverschen in neuerer Zeit meist folgender gewesen: Es bildete sich eine Actiengesellschaft oder eine sonstige Association, welche ein größeres Moorgebiet von der Regierung in Erbpacht nahm. Die Gesellschaft baute zunächst mitten durch ihr Terrain einen Hauptcanal, breit und tief genug um kleine Seeschiffe zu tragen, legte dann Schleusen, Brücken u. s. w. an und baute auf

---

[1]) Festschrift zur Säcularfeier der königl. landwirthschaftlichen Gesellschaft zu Celle am 4. Juni 1864. 2. Abth. 1. Bd. S. 207 ff.

beiden Seiten des Canals auch einen Theil der Wege und kleineren Canäle („Wieken"). Alsdann siedelte sie Colonisten als „Untererbpächter" an [1]), welche von nun an alle Gemeindelasten tragen und die Canäle, Schleusen, Wege u. s. w. auf ihre Kosten unterhalten mußten. Die bezüglichen Verpflichtungen wurden in den einzelnen Contracten bestimmt.

Das Bestehen der Colonisten wird dadurch bedeutend erleichtert, daß Bodencultur, Torfgewinnung und Schifffahrt mit einander verbunden sind. Zugleich war in früherer Zeit ein wichtiges Beförderungsmittel für die hannoverschen Colonien, daß in ihnen die Gewerbefreiheit schon lange Zeit vor ihrer allgemeinen Einführung bestand.

Das schönste Bild einer auf solche Weise zu hoher Blüthe gelangten Colonie bietet die Stadt Papenburg dar, welche in der Landdrostei Osnabrück, dicht an der ostfriesischen Grenze, gelegen ist. Sie verdankt ihre Entstehung der im Jahre 1699 erfolgten Anlegung eines in die Ems mündenden Canals. Rhederei und Schifffahrt haben sich hier hoch entwickelt, und nach der Festschrift nimmt Papenburg die erste Stelle unter den am Seeverkehr theilnehmenden hannoverschen Plätzen ein. Daß die Erbpacht in diesen Colonien zu allgemeiner Verbreitung gelangte, liegt in ihrer Natur, welche sie als die für die Urbarung günstigste Wirthschaftsform erscheinen läßt. Zugleich war sie auch aus dem Grunde unumgänglich, weil den Colonisten gewisse dauernde Verpflichtungen zur Unterhaltung der Canalanlagen u. s. w. auferlegt werden mußten.

In neuester Zeit hat die preußische Regierung neue Moor-Colonisationen in Aussicht genommen und dabei ihr Augenmerk wieder auf die Erbpacht gerichtet. Die Central-Moorcommission hat sich in einer Reihe von Sitzungen mit der Frage beschäftigt und ist von der Regierung dadurch unterstützt, daß ihr Gutachten der oldenburgischen Regierung und einer Anzahl betheiligter preußischer Regierungen und Landdrosteien vorgelegt wurden. [2])

Der Bericht der Landdrostei Aurich vom 23. Febr. 1881 be-

---

[1]) Die oldenburgische Regierung scheint in der Regel selbst die Functionen der Obererbpächter erfüllt zu haben.

[2]) Abgedruckt in den Protocollen der 14. Sitzung der Central-Moorcommission 24 und 25. März 1881. S. 84 ff. Berlin 1881.

tont, daß erbpachtähnliche Verhältnisse für die Colonisation der ostfriesischen Moore in früherer Zeit von großer Bedeutung gewesen seien, zugleich seien sie aber auch für die Gegenwart und die Folgezeit ein Bedürfniß. Eine Abänderung der Gesetzgebung hält sie jedoch nicht für nöthig.[1])

Bis jetzt seien in der Landdrostei 13 000 ha in den Fehncolonien und 17 000 ha in den Moorcolonien cultivirt, in letzteren allerdings in ungenügender Weise. Uncultivirt lägen noch 35 000 ha in der Hand des Fiscus und 14000 ha im Besitz von Privaten. Ueber die Entwickelung der Fehncolonien in Ostfriesland werden folgende Daten gegeben:[2])

Jahr:	1789	1848	1867	1880
Anzahl der Fehncolonien:	14	17	17	19
Gesammt-Areal derselben:	6000 ha	10 000 ha	10 000 ha	14 610 ha
Cultivirtes Areal:	2000 „	4000 „	6300 „	10 000 „
Uncultivirtes Areal:	4000 „	6000 „	3700 „	4610 „
Einwohnerzahl:	3239	10 653	14 931	16 527
Wohnstellen:	585	1938	2974	3266

Die Colonien sind im Ganzen vorzüglich und andauernd gediehen. In den einzelnen Colonien ist der Fortschritt natürlich verschieden in Folge der ungleichen Beschaffenheit des Moores, der Verschiedenheit der Verkehrslage, des aufgewandten Capitals u. s. w.

Der Einfluß der Ablösungsgesetzgebung ist bis jetzt kaum bemerkbar. Abgelöst sind bisher auf Grund der Verordnung vom 28. Septbr. 1867, betr. Ablösung der dem Fiscus zustehenden Reallasten, nur die sog. „Hausprästationen"[3]) im Betrage von im Ganzen 1508 Mk. jährlichen Abgaben. Eine Anwendung des Ablösungsgesetzes von 1876 hat in der Landdrostei überhaupt noch nicht stattgefunden.[4])

Auch neuerdings werden noch trotz des Ablösungsgesetzes häufig

---

[1]) Man erinnere sich, daß das neuere hannoversche Ablösungsgesetz lange nicht so weit geht als das alte preußische. vgl. oben S. 53 ff.

[2]) a. a. O. S. 86. Tab. I.

[3]) Haus- und Schutzgelder, welche nicht auf Vertrag, sondern auf Herkommen beruhen.

[4]) Nach den Motiven des Gesetzes wollte man den Erbpächtern mit der Ablösungsbefugniß „zu Hülfe kommen"!!

Erbpachtcontracte geschlossen, welche den ältern ganz gleich sind: Canon und andere Erbpachtabgaben werden festgesetzt, die Dismembration und hypothekarische Belastung werden beschränkt, ein Vorkaufsrecht gesichert u. s. w. In den Contracten des Iheringsfehns ist sogar die Bestimmung enthalten, daß der Erbpächter, welcher von der Ablösungsbefugniß auf Grund bestehender oder künftiger Gesetze Gebrauch macht, das Recht auf Benutzung der Wege und Wieken (Canäle) verlieren soll [1]), also mit anderen Worten existenzunfähig wird.

Das Wesentliche der in den Erbpachtcontracten enthaltenen Bestimmungen sei in der Leichtigkeit des Erwerbes einerseits und in der Sicherheit ordnungsmäßigen Fehnbetriebes andererseits zu erblicken. Es werde darin nicht nur eine Schranke, sondern auch eine Stütze des Colonisten gesehen. Den Beweis dafür liefere die bisherige Entwickelung und die noch in Uebung befindliche Praxis. Die Unablösbarkeit habe zwar seit 1876 aufgehört. Die Landdrostei glaubt jedoch nicht, daß dieselbe unentbehrlich sei, zumal wenn die Ablösung wie hier beschränkt sei. Das Schwergewicht der thatsächlichen Verhältnisse in den Fehncolonien werde den Bestand der Erbpacht oder erbpachtähnlichen Verhältnisse so lange sichern, als es für die wirthschaftliche Existenz der Colonien wünschenswerth sei.

Die Landdrostei zu Osnabrück [2]) spricht sich auch für erbliche Verleihungen des Grund und Bodens gegen feste Rente mit Ausschluß der Ablösbarkeit zum wenigsten für eine Reihe von Jahren aus und verlangt zugleich Untheilbarkeit der „Plaatsen“. Sie fordert daher ein neues Gesetz, welches die Unablösbarkeit der Abgaben zum Princip und die vorbehaltene Genehmigung zur Zerstückelung zum Verbot derselben mache.

Die in der Landdrostei Osnabrück befindlichen Moore sind nicht im Besitz des Staates, sondern sie gehören Privaten und Gemeinden. Die „Gestbauern“ selber, welche im Besitze der Moore seien, würden die Initiative zur Colonisirung nicht ergreifen. Letztere sei hier vielmehr Sache von Capitalistengesellschaften, welche, wie das in

---

[1]) § 2 des Contractes a. a. O. S. 92. Einer der 4 Obererbpächter des Iheringsfehnes ist der Rechtsgelehrte R. v. Ihering.

[2]) Bericht vom 29. Novbr. 1880 a. a. O. S. 101 ff.

Holland der Fall, sich mit Vorliebe und Geschick der Cultivirung der Moore zuwendeten, um ihr Geld sicher und zu angemessenen Zinsen anzulegen. Diesen Bestrebungen müsse man durch ein gutes Ansiedelungs-Gesetz [1]) entgegenkommen, und zugleich müßten die Colonisten durch ein Erbpachtgesetz Schutz gegen Ausbeutung durch das Capital erhalten.

Die Landdrostei fügt die Berichte der betheiligten Aemter bei.

Im Amte Aschendorf sei kein Bedürfniß nach erbpachtähnlichen Verhältnissen vorhanden, da hier keine Colonisation stattfinde. Man übe hier den Torfstich und Buchweizenbau je nach Bedarf aus.

Im Amt Hümmling gedeihen die 10 dort befindlichen Colonien außer einer sehr gut. Auch hier ist das Ablösungsgesetz ziemlich wirkungslos gewesen. Abgelöst sei hier nur auf Betreiben der Herzogl. Arenbergischen Domänen-Inspection in einigen Muttergemeinden als Rentenberechtigten und zwar habe 1 Colonie ganz, eine andere theilweise abgelöst. Aus eigenem Antrieb hätten die Colonisten sich jedoch nirgend zur Ablösung entschlossen. Große Uebelstände seien durch die trotz der in den Verträgen meist enthaltenen Theilungsbeschränkungen erfolgten Zersplitterungen entstanden, ¹/₄- und ¹/₈-Plaatsen seien häufig, ja noch kleinere kämen vor. Neuerdings hätten Gemeinden und Private vielfach Zeitpächter, meist bedürftige Personen angesetzt, mit der Maßgabe, daß ihre Erben die Güter so lange in Pacht haben sollten, als sie den Zins zahlten. Es sei dies geschehen, um die Colonisten vor Ausbeutung durch Realgläubiger zu schützen. Das sei auch damit erreicht, aber die Verhältnisse litten an großer Unklarheit und es sei deshalb eine neue Erbpachtgesetzgebung, die auch diese Verhältnisse ordne, nöthig. Wenn die Gesetzgebung wieder erbpachtähnliche Verhältnisse begünstige, würde vielleicht wieder eifriger colonisirt werden, und es sei kein Grund vorhanden, weshalb man dieses Jahrhunderte lang bewährte Institut nicht besser zugänglich machen sollte. —

Der Amtshauptmann von Meppen berichtet, bei Gründung der dort befindlichen Colonien sei kein bezügliches Gesetz von der ehemals münsterschen Regierung erlassen worden, sondern alles sei contractlich

---

[1]) Ein Gesetz, das z. B. von den Colonisten Genehmigung ihrer Ansiedelungs- und Canalbau-Pläne fordert und andere gemeine Interessen wahrt.

geordnet. Daher seien die Rechtsverhältnisse in den Mooren sehr verschieden, zweifelhaft und streitig, besonders in Bezug auf Weide-servituten u. s. w. Der Trieb zur Anlage neuer Colonien werde dadurch gelähmt, und es sei keine Neigung zu Vererbpachtungen vorhanden. Dazu komme noch die Furcht vor aus dem Unterstützungs-wohnsitz-Gesetz entspringenden Unterstützungen. In letzter Zeit seien von einigen Consortien Zeitpächter angesetzt. Dringend nothwendig sei ein Ansiedelungsgesetz und dabei könne dann die Frage, ob Zeit- oder Erbpacht, gelöst werden.

Die Landdrostei zu Stade[1]) erkennt kein Bedürfniß nach Erbpacht an, weiß aber auch nur von 2 zur Colonisation geeigneten Stellen, welche augenblicklich wegen Mangels an Canälen gar nicht zu cultiviren seien. Im Ganzen befänden sich hier noch 1680 ha uncultivirten Moores. Die Wiedereinführung erbpachtähnlicher Verhältnisse sei hier aber nicht nöthig, da nur Moore des Fiscus in Betracht kämen, der im Stande sein würde, auch ohne Erbpacht Bedingungen zu stellen, welche die Ansiedlung beförderten. — In den aus älteren Zeiten stammenden sehr zahlreichen Colonien seien die alten meierrechtlichen Verhältnisse durchweg abgelöst. Dadurch sei Dismembrationsfreiheit entstanden und diese habe sehr große Uebelstände im Gefolge gehabt. Die Communallasten seien in einzelnen Gemeinden kaum noch aufzubringen. Die Gemeinde Frankenmoor könne schon ihren Schullehrer nicht mehr unterhalten. Eine Abhülfe dieser Uebelstände sei dringend erforderlich.

Die Königsberger[2]) Regierung berichtet, in den dort befindlichen, forstfiscalischen Mooren liege kein Bedürfniß nach erbpachtähnlichen Verhältnissen vor. Man habe auf diesem Gebiet vor 40—50 Jahren die traurigsten Erfahrungen mit der Vererbpachtung gemacht. Die Staatsforstverwaltung habe jetzt noch mit der Regelung der aus früheren Erbpachtverhältnissen herstammenden unklaren communalen Verhältnisse vollauf zu thun und größere Kosten dabei aufzuwenden, als die ganze Vererbpachtung eingetragen habe. Das könne nicht zu neuen Versuchen, auch nicht mit modificirten Verhältnissen reizen. Der Schwerpunct der ganzen Frage liege darin, daß

---

[1]) Bericht vom 25. Jan. 1881 a. a. O. S. 106.

[2]) Bericht vom 4. Septbr. 1880 a. a. O. S. 108.

die competenten Behörden niemals darein willigen würden, die neuen Erbpächter aus den alten Gutsverbänden zu trennen und sie zu selbständigen Gemeinden zusammenzufassen oder schon bestehenden Gemeinden zuzutheilen. Denn sie sollten erst ihre Leistungsfähigkeit erweisen.

Die Ausscheidung der Erbpachtcolonien, welche erfahrungsgemäß ein Sitz des Proletariats seien, aus den fiscalischen Gutsbezirken würde schwer zu bewirken sein, und der Fiscus würde sich daher große Lasten aufladen. Diese Seite der Frage sei entschieden in der Central-Moorcommission viel zu wenig beachtet. Die Regierung könne daher wenigstens aus den ostpreußischen Verhältnissen heraus nicht dringend genug von der Neuconstituirung derartiger Verhältnisse abrathen.

Dagegen habe man mit der Zeitpacht in den letzten 50 Jahren durchaus gute Erfahrungen gemacht. Gut wirthschaftende Zeitpächter hätten stets ihr Auskommen gefunden und stets sämmtliche Staats- und Communallasten aufgebracht. Auch das Fortschreiten der Colonisation sei nicht etwa verzögert. Stets seien mehr Bewerber um Pachtungen da gewesen, als man hätte annehmen können, da die jeweilige Colonisation durch den vorhandenen Vorrath an Dung, indirect also an Wiesen, bedingt sei. Der Zeitpächter genieße auch alle Früchte seines Fleißes, da der Fiscus nur in den aller dringendsten Fällen (bei Contractverletzungen, verbrecherischen Handlungen u. s. w.) von seinem Kündigungsrecht Gebrauch mache, und die Pachtgüter regelmäßig auf die Erben übergingen. Nach der dort angewandten Culturart ernte der Anbauer außerdem gleich im ersten Jahre den Lohn für seine Mühe, nicht etwa erst nach einer Reihe von Jahren.

Daß beim directen Uebergang von der Zeitpacht zum freien Eigenthum ein Proletariat entstehe, auf das man keinen Einfluß habe, treffe nach den bisher gemachten Erfahrungen nicht zu. Nur solche Colonisten würden zu freien Eigenthümern gemacht, welche ihre Leistungsfähigkeit bewiesen hätten. Bei der Erbpacht sei diese Gefahr viel größer, weil man nicht verhindern könne, daß die Erbpächter alles mögliche Gesindel aufnähmen. Ebenso wenig sei im Allgemeinen richtig, daß die Zeitpächter in Folge mangelnden Realcredits Opfer des Personalcredits geworden seien. Dieser Fall sei nur bei solchen eingetreten, welche Heuhandel hätten treiben wollen, unverhältnißmäßig viel Wiesenareal zu hohen Preisen gepachtet, das erfor-

derliche Geld bei Wucherern aufgenommen und bei Rückgang der Heupreise stark verloren hätten.

Der Bericht der großherzoglich oldenburgischen Regierung [1]) scheidet zwischen Ansiedelungen an schiffbaren Canälen und solchen ohne Canäle.

a. Bei Ausgebung der in den Staatsmooren an schiffbaren Canälen angelegten Colonate hat die Regierung seit den 50er Jahren im Allgemeinen folgende Bedingungen auferlegt: Die Colonisten erhalten die Grundstücke als Eigenthum und zahlen zunächst ein Kaufgeld, zu welchem bis vor 10 Jahren noch ein besonderes Torfgeld, das während der Dauer des Torfstiches jährlich entrichtet wurde, kam. [2]) Vom 11. Jahre nach der Ansiedelung an wird ein jährlicher Canon entrichtet, der seitens der Erbpächter mit dem 30fachen ablösbar ist. Von allen staatlichen Grund- und Gebäudesteuern sind die Colonisten längere Zeit frei. Seit dem Gesetz vom 24. April 1873 ist das vorher allgemeine Verbot der Parcellirung ohne staatliche Genehmigung nicht mehr in Geltung. Die Parcellirung ist vielmehr nur noch während der ersten 30 Jahre verboten. Wird nach Verlauf dieser Zeit parcellirt, so verlangt der Staat die Ablösung des Canons. [3]) Die Colonisten übernehmen die Pflicht, binnen bestimmter Frist ihr Grundstück mit entsprechenden Gebäuden zu versehen, die Canäle zu unterhalten u. dgl. m.

Der Entgelt für den Grundstückswerth wird Seitens des Erwerbers durchschnittlich zu etwa 66 % in der Form von Kauf- und Torfgeld geleistet und nur zu 34 % durch den Canon. [4])

Das Ergebniß der bisherigen Colonisation an den Staats-Canalstrecken des Großherzogthums Oldenburg ist folgendes [5]):

---

[1]) a. a. O. S. 111.

[2]) In den ersten Jahren der ganzen Colonisationsperiode war ein Kaufgeld allerdings nicht üblich, sondern es wurden nur jährliche Abgaben gefordert. Statt der letzteren wurde während der ersten 30 Jahre (nach Verlauf der 8 Freijahre) ein „Jückengeld" gezahlt zur Deckung der Coloniekosten (Jück ein Flächenmaaß = ca. $4^1/_2$ ha.)

[3]) Wahrscheinlich auch zum 30fachen. Ob Ablösung des ganzen Canons oder nur eines entsprechenden Theiles verlangt wird, geht nicht deutlich aus dem Bericht hervor; wahrscheinlich ist das erstere. Vgl. a. a. O. S. 116.

[4]) Vrgl. zur Erklärung des Verhältnisses unten S. 174 ff.

[5]) Tabelle a. a. O. S. 114.

Seit 1850 entstanden 211 Colonate mit einer Gesammtfläche von 904 ha 77 ar 38 □M.

Der Gesammtertrag beträgt, wenn man den Canon, wie der Bericht thut, mit 4 % capitalisirt: 390 527 Mk. 75 Pf., also 431 Mk. 52 Pf. pro ha.

Im Einzelnen sind die Erlöse pro ha sehr verschieden. Diese Verschiedenheit beruht nicht lediglich auf verschiedenem Werth des Torflagers u. s. w., sondern mehr noch auf dem allmählich gesteigerten Vertrauen in den Erfolg der Colonisation. Es zeigt sich das deutlich am westlichen Ende des großen Hunte-Emscanales, wo in den 44 ältesten Colonaten durchschnittlich 336 Mk. 13 Pf., in 13 im Jahre 1871—72 gegründeten 445 Mk. und 1877 in 31 Colonaten 634 Mk. 35 Pf. pro ha gelöst wurden.[1]) Die Erfahrung hat gezeigt, daß die zuerst angewandte Methode, Annahme von Colonisten ohne jegliche Anzahlung zur Ansiedelung unbemittelter Leute führt, welche sich sehr schwer halten. Es ist daher bei allen brauchbaren Torf enthaltenden Colonaten rathsam, an der Baarzahlung von 1/3 des ausgelobten Kaufpreises (excl. Canon) festzuhalten.

Der Kaufpreis repräsentirt den Werth des Torflagers und den Werth des durch Brandcultur abzubauenden Buchweizenmoores. Da diese beiden Werthe mit der Zeit verschwinden, kann der Entgelt für sie selbstverständlich nicht in Canonform geleistet werden. Die ausbedungene Baar-Anzahlung von 1/3 des Kaufpreises deckt sich meist mit dem Werth des Buchweizenmoores und des beim Anschnitt des Torflagers in den ersten drei Jahren zu veräußernden Torfes nach Abzug der Gewinnungs- und Abfuhrkosten. Nach den Ausschnittarbeiten und der ersten Torfgewinnung steigt der Werth des Torflagers einige Jahre hindurch, so daß man die zweite Ratenzahlung des Kaufpreises ohne Bedenken um mindestens 7 Jahre hinausschieben kann. Dies ist sehr wesentlich, da von der Art der Zahlung des Restes stets viel abhängt. Der einzelne Colonist könnte seine Torfproduction durch Hinzunahme von Arbeitskräften zwar beliebig vergrößern. Aber mit der weiteren Ausdehnung der Colonie wächst die Zahl der Torfproducenten, und wenn man die Abzahlung nach kurzer Frist verlangte, würde daher die Ge-

[1]) Der Canon ist auch bei dieser Berechnung mit 4 % capitalisirt.

fahr einer Ueberproduction, einer Torfentwerthung, eintreten. Bisher hat man in Oldenburg eine 7jährige Abzahlungsfrist eingeräumt, diese soll aber in Zukunft der steigenden Torfproduction und der niedrigen Brennmaterialienpreise wegen bedeutend verlängert werden Bis zur Abzahlung werden die Ausstände mit 4 % verzinst. Der Kaufpreis muß aber jedenfalls bezahlt sein, bevor das ganze Grundstück abgetorft ist.

Wenn das Torfquantum oder sein Werth gering sei, so solle man sich auf eine geringere, nicht durch Meistgebot wie sonst zu ermittelnde, sondern von vornherein festzusetzende Anzahlung beschränken. Bei gänzlichem Mangel an verkäuflichem Torf und geringwerthigen Bodenverhältnissen aber solle man das Betriebscapital des Colonisten überhaupt nicht durch Erhebung eines Kaufgeldes schwächen.

Der Canon ist der Entgelt für den landwirthschaftlich benutzbaren Untergrund. Er beträgt pro ha 6 Mk. Der niedrige Preis rechtfertigt sich, da der Untergrund erst durch die mühevolle Arbeit und das Capital des Colonisten nutzbar und werthvoll wird. Die Gesammterträge des Canons reichen gerade hin, dem Staate die für den Bau des Hauptcanals und als Unterstützung beim Bau der Hinterwieken u. s. w. aufgewandten Summen zu verzinsen und zu amortisiren.

Um die Entwickelung nicht zu gefährden, sind die Colonate in nicht zu nahe bei einander belegenen Gruppen gegründet. Auch in den einzelnen Gruppen ist man mit der Ansiedelung nicht so schnell vorgegangen, damit neben den jüngeren, bereits gesicherte Haushaltungen in genügender Anzahl vorhanden sind.

Wo sich der Boden mehr zur Waldcultur eignet, wird nicht colonisirt, sondern aufgeforstet. Dies empfiehlt sich um so mehr, als bei der Nähe der holzarmen Marschen und beim Vorhandensein schiffbarer Straßen der Markt für Holz ausgezeichnet ist.

Die oldenburgische Regierung betreibt die Colonisation von Jahr zu Jahr in größerem Maßstabe. Fortwährend werden neue Canäle gebaut, und auf einigen derselben sind schon kleine Schlepp-Dampfer beschäftigt. Die Mittel zu neuen Canalbauten sind vorhanden, da beachtens- und nachahmenswerther Weise durch Gesetz vom 13. März 1876 alle Einnahmen des Staates aus Markentheilen, Gemein-

heits-Ueberschüssen und Mooren für die Landes-Melioration bestimmt sind.

Zur Zeit ist freilich erst verhältnißmäßig wenig abgetorfte Fläche der landwirthschaftlichen Cultur unterworfen. Mit dem Anwachsen derselben wird allmählich die Einseitigkeit des Erwerbes schwinden und der Wohlstand der Colonisten sicherer begründet sein, wie es in den älteren Colonien in Holland und Ostfriesland der Fall ist. In den jüngeren Colonien hängt der Wohlstand bis jetzt noch fast allein von der Buchweizenernte und den Torfpreisen ab.

„Nur durch mancherlei Drangsal und unter schwerer Arbeit (sagt der Bericht), erringt der Moorcolonist eine gesicherte Existenz, aber den fleißigen, nüchternen Familien gelingt es fast immer, sich ein genügendes Auskommen, den Kindern und Kindeskindern aber einen gesicherten Besitz zu erarbeiten".

b. In den Ansiedelungen auf Moor- und Haideboden, welche nicht mit schiffbaren Canälen versehen sind, wird kein Kaufgeld, sondern nur eine ziemlich hohe „Einweisungsgebühr" und der Canon von den Erbpächtern gefordert. Letzterer ist ebenfalls nur mit dem 30fachen Betrage ablösbar und wird in der Regel vom 11. Jahre an gezahlt. Die den Anbauern zugewiesenen „Placken" dürfen während der ersten 30 Jahre ohne die nur in Ausnahmefällen zu gewährende Genehmigung der Regierung nicht getheilt werden. Um den Gefahren der freien Theilbarkeit entgegenzutreten, sind sämmtliche aus angewiesenen uncultivirten Staatsländereien entstandenen Stellen zunächst für die Zeit ihrer Untheilbarkeit unter die „Grunderbenstellen" aufgenommen, d. h. im Intestatfall findet Vorzug eines Erben statt. Dies führe voraussichtlich dahin, daß die meisten Stellen diese Eigenschaft behielten.[1]) Der Erlös für derartige Stellen fließt ebenfalls dem Landesmeliorationsfonds zu.

Die Ueberlassung von Anbaustellen gegen Canon als Regel habe sich seit mindestens 80 Jahren bewährt. Die besten Anbauer gingen aus tüchtigen ländlichen Arbeiterfamilien hervor, während sich bemittelte Bauernsöhne zum Colonisiren selten entschlössen. Nur durch Einweisung gegen mäßigen, erst nach 10 Freijahren zu zahlenden

---

[1]) Uebrigens wird auch bei diesen Erbpachtungen jedenfalls Ablösung bei Theilung verlangt, wenn das auch im Bericht nicht besonders hervorgehoben ist.

Canon und durch das Fernhalten der Ablösungsforderung während langer Jahre ermögliche man den Erfolg solcher Colonisation. Würde man ein nur annähernd dem Werth des Grund und Bodens entsprechendes Kaufgeld fordern, so entzöge man den Familien entweder das Bau- oder das Betriebscapital und gefährdete damit den Erfolg der Colonisation. „Schließlich muß noch wiederholt darauf hingewiesen werden, daß eine erfolgreiche Ansiedelung in den doch meist nur mäßigen Bodenverhältnissen des Herzogthums ohne das Erbrechtsverhältniß (die Canonzahlung) schwerlich durchführbar sein würde, und daß es nicht rathsam ist, die Colonisten zu zeitig zur Ablösung ihrer Canonverpflichtung hinzudrängen."

c. Die gesammte Moorfläche im Herzogthum Oldenburg ist in runder Zahl auf 100 000 ha [1]) zu schätzen. Nach im Jahre 1878 vorgenommenen Ermittelungen sind hiervon 27 000 ha in nachhaltigen landwirthschaftlichen Betrieb genommen, und 73 000 ha befinden sich noch in uncultivirtem Zustande. Von letzterer Fläche mögen durchschnittlich 6500 ha zu vorübergehendem Fruchtbau mit Hülfe der Brandcultur dienen, während der Rest als Vieh-, besonders Schafweide benutzt wird. Von den 27 000 ha cultivirten Bodens werden ca. 19 500 ha als Weiden und Wiesen benutzt und 7500 ha zu Fruchtbau (6000 Getreide, 1500 Hackfrüchte).

So weit die Berichte.

Man ersieht aus ihnen, in welchem Maße die Erbpacht bis in die neueste Zeit hinein bei der Moorcolonisation verwendet ist, und wie sie sich auch durch die Ungunst der Gesetzgebung nicht hat verdrängen lassen. Die berichtenden Regierungen sind ihr größtentheils geneigt. Daß die Landdrostei zu Stade ein Bedürfniß nach erbpachtähnlichen Verhältnissen nicht anerkennt [2]), erklärt hauptsächlich der Umstand, daß die dort befindlichen noch uncultivirten Moorflächen wenig umfangreich und in ihrem augenblicklichen Zustande (keine Canäle) überhaupt nicht anbaufähig sind. Wenn der Bericht aber meint, die Regierung, die in der Landdrostei Stade allein als Moorbesitzerin

---

[1]) a. a. O. S. 181, Anlage XII.

[2]) Es muß festgehalten werden, daß es sich in den Berichten stets nur um die Erbpachtfrage bezüglich der Moorcolonisation handelt, niemals um die Frage im Allgemeinen.

in Betracht komme, könne auch ohne erbpachtähnliche Verhältnisse den Colonisten günstige Bedingungen stellen, so dürfte die Meinung doch nur bis zu einem gewissen Grade gerechtfertigt sein. Verkauf ist nicht möglich, Erbpacht wird nicht beliebt, also bleibt nur die Zeitpacht. Mag den Zeichtpächtern auch noch so sicherer Besitz gegeben werden, Realcredit und Unabhängigkeit kann man ihnen nicht geben. Und noch eins. Die Landdrostei klagt sehr über die nach Ablösung der Meierverhältnisse entstandene Zersplitterung, der man nothwendig entgegentreten müsse. Um so seltsamer berührt es, daß die Landdrostei garnicht beachtet, wie etwa neu anzusetzende Colonisten gerade durch die Erbpacht vor diesem Schicksal zu bewahren wären.

Der einzige Bericht, welcher die Erbpacht *bekämpft*, ist der der *Königsberger* Regierung. Sie verwirft die Erbpacht, auch ein reformirtes Verhältniß, wie sie selbst sagt, wegen der traurigen Erfahrungen, die man vor 50 Jahren mit den *alten* Erbpachtverhältnissen in Ostpreußen gemacht hat. Sie begeht aber damit nicht den Fehler, den viele andere gemacht haben; denn ihre Bedenken liegen auf einem ganz anderen Gebiet als die aller anderen Gegner. Nicht gegen die Erbpacht an sich wendet sich ihre Polemik, sondern sie fürchtet die aus Vererbpachtungen hervorgehenden *communalen Verwicklungen*. Wenn die Königsberger Regierung meint, diese Bedenken würden von der Centralmoorcommission viel zu sehr übersehen, so ist auf die anderen Berichte hinzuweisen, welche bezüglich der Moorcolonisation auf *viel reicheren Erfahrungen* beruhen und von „communalen Verwickelungen" mit keiner Silbe reden. Im nordwestlichen Deutschland hat man sich *nicht* gescheut, die Ansiedler zu selbständigen Gemeinden zu machen, und hat es mit Erfolg gethan. Auch hier sind einzelne kümmerliche Gemeinden entstanden, aber in verschwindend geringer Anzahl. Jenes geradezu ängstliche Abrathen von der Erbpacht seitens der Königsberger Regierung läßt sich nur durch die Annahme erklären, daß man entweder in Ostpreußen früher mit großem Ungeschick bei der Colonisation zu Werke gegangen ist, oder aber daß die communalen und wirthschaftlichen Verhältnisse, daß Land und Leute ganz andere sein müssen als im nordwestlichen Deutschland, ein Punct, über den sich ohne genaue Kenntnisse der ostpreußischen Verhältnisse nicht urtheilen läßt.

Weshalb in Zeitpächter-Colonien nicht dieselben communalen

Verwicklungen entstehen sollen, erscheint gänzlich unklar. Auch die Behauptung, daß die Erbpächter-Colonien erfahrungsmäßig Sitze des Proletariats seien und eine Menge Gesindel aufnähmen, will nicht recht einleuchten. Fabriken und dergl. sind in der Nähe von Colonien nicht vorhanden, die Colonisten selbst werden als kleine Bauern wenig Arbeiter gebrauchen, ganz ohne Grund werden sie aber kein Gesindel aufnehmen. Außerdem sprechen dagegen die Erfahrungen der anderen Regierungen. Die Vertheidigung der Anwendbarkeit der Zeitpacht in den Moorcolonien ist nicht stichhaltig. Angenommen, aber nicht zugegeben, daß die Zeitpacht sich hier trotz des Mangels an Realcredit und des unsicheren Besitzrechtes in wirthschaftlicher Hinsicht bewährte, in socialer und politischer Beziehung wird sie zu verwerfen sein. Es ist durchaus nicht wünschenswerth, daß die Regierung die Grundbesitzer einer ganzen Gegend in dem Maße von sich abhängig macht, wie dies bei ausgedehnter Anwendung der Zeitpacht in den Mooren der Fall sein würde. Wenn man aber, wie es das anerkannte Streben ist, die Zeitpächter zu Eigenthümern machen will, so entsteht wieder das Uebel der freien Theilbarkeit, das sich gerade in vielen Moorcolonien als äußerst bedenklich erwiesen hat.

Aus den Berichten der anderen Landdrosteien und der oldenburgischen Regierung geht der Nutzen und die Anwendbarkeit von Erbpachtverhältnissen in der heutigen Zeit für die Moorcolonisation zum wenigsten im nordwestlichen Deutschland zur Evidenz hervor. Es fragt sich nur noch: Genügt die bestehende Gesetzgebung für die Zwecke der Moorcolonisation oder genügt sie nicht? Man muß bei der Beantwortung der Frage zwischen Hannover und Altpreußen scheiden. In Altpreußen würde die Gesetzgebung unüberwindliche Schwierigkeiten in den Weg legen, also einer fundamentalen Aenderung bedürfen; in Hannover dagegen wird man, wie die Erfahrung beweist, noch recht gut Erbpachtverhältnisse oder wenigstens erbpachtähnliche Verhältnisse begründen können. Ob aber deshalb die Gesetzgebung nicht auch in Hannover sich der Erbpacht anzunehmen hat, ist eine andere Frage.

Characteristisch ist bezüglich dieser Frage der verschiedene Standpunct in den beiden Berichten der Landdrosteien Aurich und Osnabrück. Erstere hält eine Aenderung der Gesetzgebung nicht für nöthig, letztere fordert sie. Beide haben von ihrem Stand-

puncte aus Recht. Der Grund der Meinungsverschiedenheit ist, daß in Aurich das ganze Moor bis auf einen kleinen Rest im Besitz des Staates, in Osnabrück dagegen in Händen Privater ist. Der Staat, der nur das Wohl des Ganzen im Auge hat, wird eine unzulängliche Gesetzgebung nicht mißbrauchen. Auch die Gefahr unverständigen Vorgehens ist hier geringer. Dazu ist er eine „ewige", wenig veränderliche Persönlichkeit und kann Garantien bieten, welche Private oder auch Gemeinden nicht zu geben vermögen. Berücksichtigt man aber die Verhältnisse beider Landdrosteien, so muß die Entscheidung zu Gunsten des Antrages der Osnabrücker Landdrostei ausfallen. Abgesehen von den übrigen Wohlthaten würde ein solches Gesetz auch anregend wirken, besonders wenn es von dem allseitig begehrten Ansiedelungsgesetz begleitet wäre.

Bei der Betrachtung der Anforderungen, welche (speciell im Interesse der Moorcanalisation) an ein neues Gesetz gestellt werden, drängt sich zunächst die Frage auf: Soll die Constituirung nicht ablösbarer Renten wiedergestattet werden oder nicht? Meines Erachtens ist kein Grund vorhanden, weshalb man dieselbe verbieten sollte. Auch das neue Material hat für ein solches Verbot keinerlei Anhaltspuncte gebracht, im Gegentheil beweist der Bericht der Landdrostei zu Aurich (Contract des Iheringsfehns und andere), daß die unkündbare Rente noch beliebt ist. „Das Schwergewicht der thatsächlichen Verhältnisse" wird allerdings die Erbpacht in den Moor-Colonien auch ohne die beiderseitige Unkündbarkeit des Canons bestehen und auf die Dauer gedeihen lassen. Wenn in anderen Verhältnissen mit der Ablösung des Canons das ganze Erbpachtverhältniß zusammenbrechen muß, so wird das hier wahrscheinlich nicht der Fall sein, da in diesen Contracten noch eine ganze Reihe wesentlicher Bedingungen wie z. B. die Verpflichtung zur Unterhaltung der Canäle, die Forderung gewisser Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn u. s. w. enthalten sind. Sonst trifft aber auch alles zu, was früher[1]) für den beiderseitig unkündbaren Canon geltend gemacht ist. Die Beibehaltung des Verbots einer solchen Rente wird jedenfalls durch nichts zu rechtfertigen sein.

Sodann würde die neue Gesetzgebung das Verhältniß in der

---

[1]) Vgl. oben S. 92 ff.

Weise zu reinigen haben, daß contractliche Vorbehalte, wie Laudemien, Erforderniß der Genehmigung zu hypothekarischer Belastung verboten, der Vorbehalt des Consenses zu Veräußerungen im Ganzen und das Vorkaufsrecht [1]) beschränkt würden (vgl. ob. 4. Cap.). Dagegen wird der Vorbehalt der Genehmigung bei Theilungen zu gestatten sein. Im Uebrigen ist auf die früheren Ausführungen über die Modificirung der alten Verhältnisse zu verweisen.

Auf dem Gebiete der Moorcultur steht besonders der preußische Staat für die Zukunft großen Aufgaben gegenüber. Allein in Ostfriesland (Landdrostei Aurich) liegen noch ca. 40000 ha Moor uncultivirt da, wovon 35000 ha Staatseigenthum sind. Auch in den anderen Landdrosteien und in Ostpreußen befinden sich weite derartige Strecken. In Ostpreußen allerdings müßte sich die Erbpacht erst allmählich wieder einbürgern, während sie in Hannover noch eine beliebte und bekannte Wirthschaftsform ist. Aber es läßt sich erwarten, daß „das Schwergewicht der thatsächlichen Verhältnisse" sich auch hier als mächtig erweisen wird.

Ein nicht ganz unerhebliches Bedenken stellt sich der Colonisation der Moore im Großen entgegen: Die zu befürchtende Entwerthung des Torfes, welcher für die jungen Colonien von großer Wichtigkeit ist. Auch in der Centralmoorcommission wurde auf diesen Umstand aufmerksam gemacht. Doch wurde dem gegenüber mit Recht bemerkt, daß für den Absatz des Torfes durch Verbesserung der Transportwege, Bau von Canälen und Secundärbahnen sehr viel geschehen könne, daß die Heizung mit Torf wegen ihrer Annehmlichkeit von sehr vielen Leuten, z. B. in Bremen, der etwas billigeren Kohlenheizung vorgezogen werde, daß sich allmählich die Production von Torf-Kohle und Torf-Coaks, welche erfahrungsmäßig den gleichen Werth, wie Holzkohlen, dabei den fünffachen Werth des gewöhnlichen Torfes und unendlich größere Transportfähigkeit hätten, mehr einbürgern werde. Mit dem Wiederaufblühen der Industrie würden auch die Kohlenpreise wieder steigen und der Torf daher wieder größeren Absatz gewinnen. Auch nehme die Verbreitung des künstlich zerrissenen Torfes als weit transportirbares Anheizmittel zu. Ganz neuerdings findet

---

[1]) Alle diese Beschränkungen können nach der jetzigen Gesetzgebung in den hannoverschen Fehncolonien noch auferlegt werden.

der zerrissene Torf eine sehr ausgedehnte Anwendung, insbesondere als Streumaterial für Ställe und wird in sehr bedeutenden Qualitäten von den neu gegründeten „Torfstreufabriken“ weithin versandt.

In der Central-Moorcommission ist die Stimmung eine der Erbpacht entschieden günstige. Den Haupt-Streitpunct bildet nur noch die Frage: Kündbarkeit oder Unkündbarkeit der Rente? Der Berichterstatter über die eingeforderten Gutachten sagte am Schluß seines Referats[1]): „Das objective Resultat der eingezogenen Berichte und Gutachten dürfte sein: Die gesetzliche Wiederherstellung der Unablösbarkeit der Renten, mit denen Grundstücke gekauft worden sind, ist für die Moorcultur im Großen jetzt noch kein Bedürfniß. Davon werden aber die allgemeinen volkswirthschaftlichen Gesichtspuncte, welche Herr Bokelmann früher zu Gunsten unkündbarer Renten auf Grundstücke angeführt hat, natürlich nicht berührt. Nur aus dem Interesse unserer Großmoore will sich einstweilen kein verstärkendes Motiv für diese Forderung ergeben“.

Am Schluß der Sitzung wurde beschlossen, noch weitere Gutachten von der Finanz-Direction in Hannover, der Schleswig-Holsteinschen Regierung und den Schleswig-Holsteinschen landwirthschaftlichen Vereinen einzuziehen.

So viel ist jetzt schon als gesichert zu betrachten, daß die Commission den Verkauf von Moorländereien gegen Rente, welche unablöslich oder nur zu hohem Betrage ablöslich ist, und auch Beschränkungen der freien Theilbarkeit der Colonate befürworten wird.

Drei Zwecke lassen sich mit der Moorcultur erreichen:

1. Eine allmähliche Steigerung der nationalen landwirthschaftlichen Production.

2. Der mittlere Besitz, dessen Zunehmen, wenn er auch, wie in Hannover, noch sehr günstig vertreten ist, heutzutage stets nur erwünscht sein kann, würde beträchtlich vermehrt werden.

3. Endlich wäre es vielleicht möglich durch geschickte Agitation und Belehrung einen, wenn auch nur kleinen Theil des Auswandererstromes in diese Gebiete zu lenken. Die großen Schwierigkeiten, die sich dem entgegenstellen, sind nicht zu verkennen. Man würde z. B. kaum

---

[1]) Protokoll der 14. Sitzung vom 25. März 1881. S. 77.

Colonien gründen können, welche nur oder oder zum größeren Theil aus Leuten beständen, denen die wirthschaftlichen Verhältnisse jener Landstriche fremd, welche besonders mit der Moorcultur unbekannt sind. Derartige Besiedelungen waren dazu früher im Feudal-Staat und im absoluten Staat viel leichter, da man mit Zwang vorgehen konnte. Aber sollte es nicht vernünftige Leute genug geben, welche, statt auf's ungewisse hin in die Fremde zu ziehen, es vorzögen, wenn ihnen die Gelegenheit dazu geboten würde, im alten Vaterlande sich ohne große Mittel eine, wenn auch nicht sorgenfreie, so doch auskömmliche, stets sich verbessernde Existenz zu gründen? Welche großen Vortheile hierdurch erreicht würden, liegt auf der Hand, und diese Vortheile würden sogar ganz erhebliche Staatsopfer rechtfertigen. Diese würden aber, selbst wenn man den Ansiedlern sehr liberale Bedingungen stellte, z. B. wegen ungünstiger Torfpreise ganz auf einen Entgelt für denselben verzichtete, nicht erheblich sein. Das beweist der Bericht der oldenburgischen Regierung, welche die aufgewendeten Kosten, abgesehen von einem Theil der nöthigen Beamtenarbeit, allein schon durch den geringen[1]) Canon deckt. Und ebenso beweist dies der Umstand, daß selbst Actien-Gesellschaften und andere Consortien, welche auf Gewinn ausgingen und dazu erst noch den Grund und Boden vom Staat erwerben mußten, sich mit Erfolg der Moorcolonisation gewidmet haben.

Ueberall spricht man jetzt von der Anlage von Colonien in fremden Welttheilen, die gewiß berechtigt und nothwendig für unser Vaterland sind. Aber man sollte doch nicht die Colonisationspolitik im eigenen Lande hintansetzen, auf deren Gebiet gerade in nächster Zukunft für Deutschland große wirthschaftliche und socialpolitische Aufgaben liegen. Möge man sich bei der Bewältigung dieser Aufgaben, mit denen sich die preußische Regierung jetzt in dankenswerther Weise beschäftigt, der richtigen Mittel bedienen.

---

[1]) Vgl. oben S. 175.

Druck der Univ.-Buchdruckerei von E. A. Huth in Göttingen.

